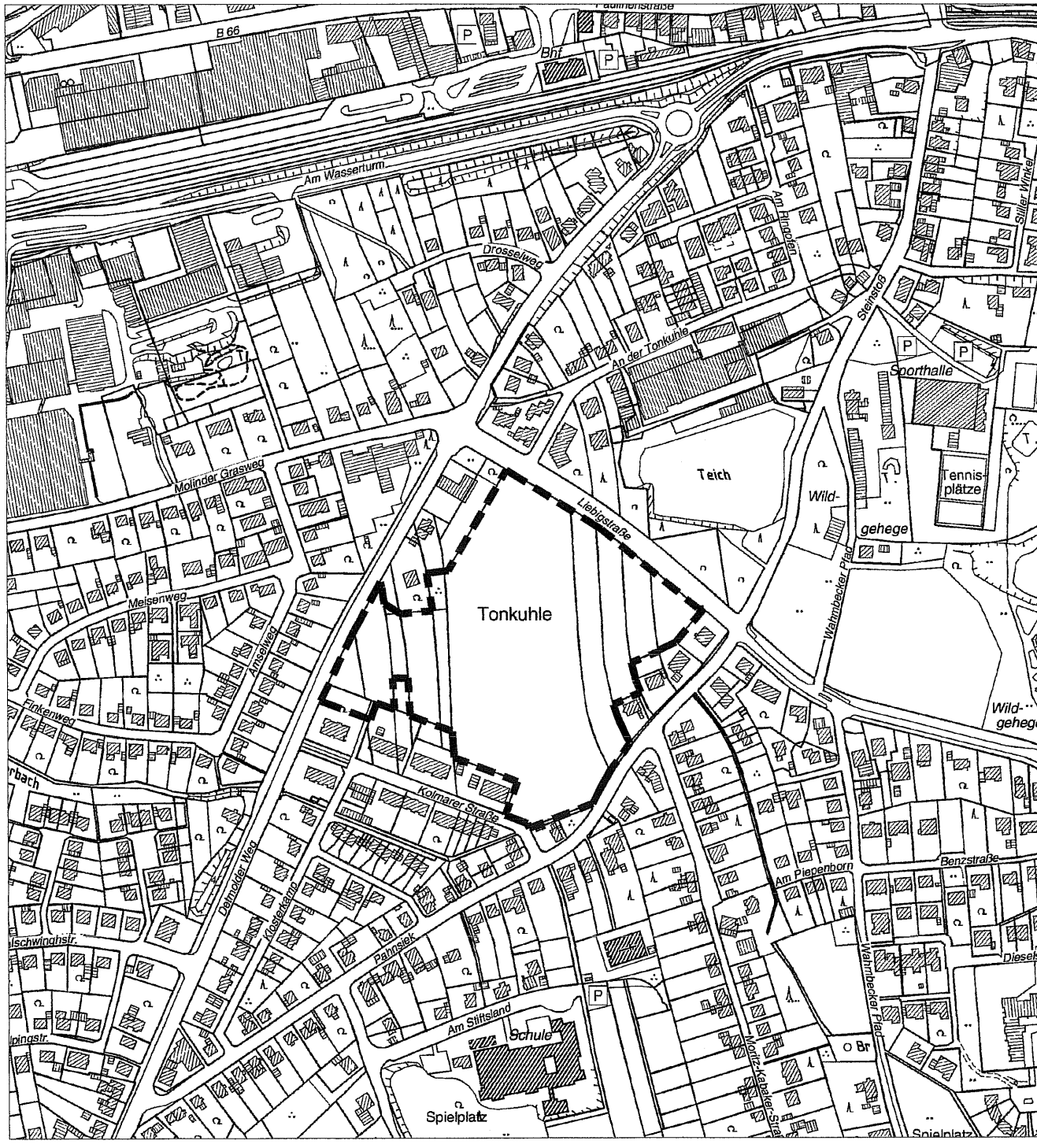
Bebauungsplan Nr. 26 01.25 "Detmolder Weg/Pahnsiek"

Begründung



M 1:5000

ALTE HANSESTADT LEMGO

- Planungsamt -

Begründung

Bebauungsplan Nr. 01.25

„Detmolder Weg / Pahnsiek“

Planung: Bauen + Projekt Ltd.
Schuhstraße 77
32657 Lemgo

Investor: V. G. Erschließungsgesellschaft mbH
Eckendorfer Straße 91
33609 Bielefeld

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.	Lage und Situation	3
2.	Ziel und Zweck der Planung	3
3.	Vorgaben zur Planung	6
3.1	Gebietsentwicklungsplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Landschaftsplanerische Vorgaben	6
4.	Begründung der Planinhalte	6
4.1	Erschließung	6
4.1.1	Verkehrliche Erschließung	6
4.1.2	Oberflächenwasser	8
4.1.3	Schmutzwasser	10
4.1.4	Sonstige Ver- und Entsorgung	10
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	12
4.4	Geländeveränderungen / Bodenaushub	14
4.5	Bodenschutz	14
4.5.1	Flächen mit Bodenbelastungen	14
4.5.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	15
4.5.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	16
4.5.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	16
4.6	Städtebauliche Daten / Flächenbilanz	16
4.7	Stellplatznachweis	17
4.8	Brandschutz	18
4.9	Ausgleich nach § 1 a BauGB	19
5.	Umsetzung der Planung	20

1. Lage und Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.25 „Detmolder Weg / Pahnsiek" mit einer Gesamtfläche von rd. 4,8 ha ist im Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 dargestellt. Er liegt südlich der Kernstadt Lemgo zwischen der „Liebigstraße" im Norden, dem „Pahnsiek" im Osten, der „Kolmarer Straße" im Süden und dem „Detmolder Weg (B 238)" im Westen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute, zurzeit brach liegende Ackerfläche. Im Südosten befindet sich eine ehemalige Parzelle des Butterbaches. In der Parzelle verläuft heute teilweise ein Regenwassersammler des Fachhochschulgebietes.

Auf drei Seiten ist das Bebauungsplangebiet von vorhandener Bebauung umgeben. Während im Osten eine Einzelhausbebauung angrenzt, wird die „Kolmarer Straße" durch Geschosswohnungsbau geprägt. An der Ecke „Liebigstraße" / „Detmolder Weg" befindet sich eine Tankstelle mit Waschanlage. Dieser Komplex liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans.

Das Gelände ist relativ flach geneigt. Es weist eine Neigung in südwestliche Richtung auf. Der Höhenunterschied beträgt auf einer Tiefe von ca. 230 m rd. 5,0 m. Dieses entspricht einem Gefälle von rd. 2,2 %.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Hauptausschuss des Rates der Alten Hansestadt Lemgo hat in seiner Sitzung am 01.07.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.25 „Detmolder Weg / Pahnsiek" gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 (1) BauGB zur Unterrichtung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand vom 11.12.2003 bis zum 12.01.2004 statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB beteiligt.

Es sind Stellungnahmen von Behörden, von sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Bürgern eingegangen. Sie wurden beraten und abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde in die textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung sowie die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Da sich der damalige Erschließungsträger aus dem Projekt zurückgezogen hat und nicht mehr an der Planung um Umsetzung des Bebauungsplanes beteiligt ist, wurde das Bebauungsplanverfahren nicht weiter verfolgt und eine öffentliche Auslegung des Planes nicht mehr vorgenommen.

Ein neuer Erschließungsträger möchte das Planverfahren nunmehr weiterführen und den Bebauungsplan in das Verfahren geben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ändert sich geringfügig, da zwei Grundstückseigentümer, deren Grundstücke im Geltungsbereich des Aufstellungsplanes liegen, ihre Grundstücke nicht mehr überplanen lassen wollen.

Die überarbeitete Planung sieht eine andere Erschließungsstraßenführung vor, die Änderung der Fläche für den Nahversorger in ein SO-Gebiet und die Änderung der Baufenster. Die Grundzüge der Planung sind davon nicht berührt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Wohnungen im zentrumsnahen Bereich sowie einer wohnungsnahen Versorgung Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan hat in der überarbeiteten Form in der Zeit vom 19.09.2006 bis 19.10.2006 öffentlich ausgelegen.

Es ist eine Stellungnahme von einem Bürger eingegangen.

Diese wurde abgewogen und das Abwägungsergebnis wurde in die textlichen Festsetzungen sowie in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Begriff „großkronige und heimische Laubbäume“ an öffentlichen Verkehrsflächen wurde aus den textlichen Festsetzungen gestrichen und durch „Laubbäume“ ersetzt. Die Artenliste wurde entsprechend geändert.

Das „staatliche Amt für Umwelt und Arbeitsschutz OWL“ Minden fordert – in der parallel verlaufenden Flächennutzungsplanänderung - für den Verbrauchermarkt im SO-Gebiet eine schalltechnische Untersuchung für diesen Bebauungsplan.

Diese schalltechnische Untersuchung wurde vom Ing.-Büro Prof. Dr. Beckenbauer vorgenommen und ergibt in der Konsequenz, dass die überbaubare Fläche für ein Grundstück im Eckbereich der Liebigstraße und der Einmündung der Planstraße A um 7,00 zurückgenommen werden muss. Ferner wird in den textlichen Festsetzungen

zum SO-Gebiet (Nahversorger) darauf hingewiesen, dass die schalltechnische Untersuchung Bestandteil des Genehmigungsverfahrens ist.

Der private Investor möchte eine Änderung in den Bebauungsplan einfließen lassen.

Der Weg Nr. 1 soll weiter nach Süden verlegt werden, damit die Grundstücksfläche für die Mehrfamilienhäuser an der Liebigstraße größer werden und mehr Grünflächen zur Verfügung stehen, da auf den Grundstücken Kinderspielflächen ausgewiesen werden müssen und somit die Qualität des Wohnens gehoben wird.

Die überbaubaren Flächen für den südlichen Einfamilienhausbereich sind trotz Verlegung des Weges ausreichend bemessen, so dass hier gut zugeschnittene Baugrundstücke entstehen.

Bei der Maßnahme handelt es sich um einen Eigentümer. Andere sind nicht betroffen, da dem Einwender (Investor) die Grundstücke gehören.

Diese Änderungen und Ergänzungen führen nicht zu einem Eingriff in die Grundzüge der Planung, sodass das Verfahren ohne erneute Auslegung weitergeführt werden kann.

Die vorliegende Bebauungsplanung erfüllt den Zweck, durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen die Grundlagen zu schaffen für die zentrumsnahe Ausbildung eines neuen Wohngebietes, das durch einen privaten Investor erschlossen werden soll.

Dabei wird durch detaillierte Festsetzungen sichergestellt, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten, städtebaulich sinnvollen und umweltbewussten Entwicklung erfolgt.

Aus diesem Grund wird der vorliegende Bebauungsplan, der das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausweist detaillierte Festsetzungen hinsichtlich

- des Maßes der baulichen Nutzung,
- der verkehrlichen und wassertechnischen Erschließung.

Aufgrund der Starkregenereignisse der Vergangenheit wird darüber hinaus zur Verbesserung und Entschärfung der entwässerungstechnischen Situation der Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung des hier anfallenden Regenwassers besondere Beachtung

geschenkt und im Süden des Plangebietes eine entsprechende Regenwasserrückhaltung ausgewiesen.

3. Vorgaben zur Planung

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Das Stadtgebiet Lemgo ist im „Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold (GEP), Teilabschnitt Lippe" enthalten.

Für das zu überplanende Gebiet ist eine Ausweisung als Wohnungssiedlungsbereich (Bereich mit mittlerer Siedlungsdichte) erfolgt. Der GEP ist seit 2004 rechtsverbindlich. Nach den Darstellungen des GEPs ist die Ausweisung für den Bebauungsplanbereich ein allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo stellt den Geltungsbereich entsprechend der allgemeinen Art seiner baulichen Nutzung als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar.

Der Bebauungsplan geht damit konform mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

Für den Bereich des SO Gebietes gemäß § 1 (1) Nr. 4 BauNVO für den Nahversorger wird im Parallelverfahren die Änderung betrieben.

3.3 Landschaftsplanerische Vorgaben

Landschaftsplanerische Vorgaben für das Plangebiet sind nicht vorhanden. Ein Landschaftsplan für das Stadtgebiet ist durch den Kreis Lippe zur Zeit im Verfahren.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und seine Anbindung an das innergemeindliche Straßennetz erfolgen für alle Verkehrsarten über die nördlich des Plangebietes gelegene Liebigstraße.

Ungefähr in Höhe der Straße „An der Tonkuhle“ zweigt die Erschließungsstraße in südliche Richtung ab. In Form einer Ringstraße wird sie wieder zurück auf die Liebigstraße geführt.

Ausgehend von dieser Haupterschließungsstraße, die mit einer Trassenbreite von 6,5 m für den Begegnungsverkehr Pkw / Lkw ausreichend dimensioniert ist, wird das übrige Planungsgebiet über vier Stichwege (1 – 4) mit einer Trassenbreite von 4,5 m erschlossen. Der Stichweg Nr. 2 ist ca. 90 m lang und erhält daher im Endbereich in einer Länge von 12,50 m eine Verbreiterung auf 5,50 m für den Feuerwehrstandplatz.

Die Durchlässigkeit des Plangebietes wird für den nicht motorisierten Verkehr durch einen niveaugleichen Ausbau der 6,5 m breiten Haupterschließungsstraße gewährleistet.

Die fußläufige Anbindung in Richtung Süden erfolgt über einen Fuß- und Radweg innerhalb der im Süden angeordneten Grünfläche, die außerhalb des Plangebietes an die Kolmarer Straße anschließt.

Im Weiteren wird das Plangebiet durch einen öffentlichen Weg an den östlich angrenzenden Siedlungsbereich mit seinen Infrastruktureinrichtungen Schule, Kindergarten und Spielplatz sowie die am „Pahnsiek“ vorhandene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV - Stadtbus) angebunden. Dieser Weg verläuft von der Planstraße durch den Grüngürtel im südlichen Plangebiet. Ein Teil der Anbindung wird so ausgebaut, dass Fahrzeuge den Grüngürtel erreichen können. Über diesen Weg ist der Nahversorger aus dem östlichen Sieglungsbereich der Moritz-Kabaker-Straße fußläufig und ohne Umweg über die Liebigstraße zu erreichen.

Zur Sicherung kurzer Wege im räumlichen Fußwegenetz wird in diesem Bereich ein 2,5 m breiter Fuß-/Radweg festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass die Anbindung der fußläufigen Verbindung nicht unmittelbar an der für einen Nahversorger vorgehaltenen Fläche endet, wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass eine Fortführung des Weges auf dem Privatgrundstück des Nahversorgers bindend ist.

Die Haupterschließungsstraße (Planstraße A), die Stichwege 1 - 4 sowie die Fuß- und Radwege gehen mit Ausnahme der o. g. Wegefortführung auf der Nahversorgungsfläche nach Straßenendausbau in das Eigentum der Stadt Lemgo über.

4.1.2 Oberflächenwasser

Gemäß § 51 a des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen ist das im Plangebiet von den privaten Grundstücken wie auch von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser vor Ort zu versickern oder zu verrieseln oder ortsnah abzuleiten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.25 „Detmolder Weg / Pahnsiek" wurde in diesem Zusammenhang durch die Dr. Kerth + Lampe GmbH, Detmold, ein „Bodengutachten zur Prüfung der Niederschlagswasserversickerung" (Stand Mai 2003) erarbeitet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der geringen Durchlässigkeit der angetroffenen Bodenschichten ($k_f < 1 \times 10^{-6}$ m/s) und des teilweise nur geringen Grundwasserflurabstandes der Untergrund im Plangebiet für eine Niederschlagswasserversickerung ohne eine ergänzende Ableitungsmöglichkeit nicht geeignet ist.

Diese Aussagen führen dazu, dass im Bebauungsplan für das Plangebiet eine Regenwasserversickerung nicht festgesetzt wird. Um jedoch der von den Staatlichen Umweltämtern in Nordrhein-Westfalen geforderten Umsetzung der Regelung des § 51 a Landeswassergesetz, der vorschreibt, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist, zu entsprechen, sieht der Bebauungsplan die Entwässerung des Plangebietes über eine Regenwasserkanalisation mit zentraler Regenwasserrückhaltung zur zeitverzögerten Ableitung vor.

Die Ableitung des von den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen anfallenden Oberflächenwassers wird dabei nicht oberflächig, sonder über eine Regenwasserkanalisation erfolgen.

Aufgrund der bestehenden Geländestruktur ist das RRB im Südwesten des Plangebietes anzuordnen, wobei dieses als Mulde in einer lang gestreckten, mäandrierenden Form entlang der südwestlichen Gebietsgrenze in einem „Grüngürtel" angelegt wird. Das Becken soll naturnah mit flachen Böschungen (Böschungsneigungen 1 : 3 oder flacher) gestaltet werden. Für die Unterhaltung wird eine Einfahrt in das Becken mit einer Rampenneigung 1 : 5 vorgesehen.

Die Drosselwassermengen aus dem RRB werden in die Kanalisation „Kolmarer Straße“ eingeleitet. Für den Fall extremer Niederschlagsereignisse ist ein Notüberlauf vorgesehen. Die Ableitung der überlaufenden Wassermengen erfolgt über eine offene Mulde zum Butterbach. Die Mulde verläuft über die Grundstücke „Kolmarer Straße 2 und 3“, Flurstücke 542 und 332.

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzte zu bepflanzende Fläche, innerhalb der das RRB errichtet wird, soll gleichzeitig auch als Retentionsraum für das Plangebiet dienen. Bei sehr starken Regenereignissen wird das Oberflächenwasser des nordöstlichen Pahnsiek-Abschnittes als Notüberlauf durch das RRB zum Detmolder Weg / Butterbach abgeleitet werden.

Durch die im Plangebiet vorgesehenen wassertechnischen Maßnahmen wird die Gesamtsituation im Plangebiet wie auch in der unmittelbaren Umgebung erheblich verbessert. Starkregenereignisse, wie sie in der Vergangenheit vermehrt aufgetreten sind, werden durch die Anlegung des Regenrückhaltebeckens sowie die Nutzung der im Süden des Plangebietes festgesetzten Grünfläche als Retentionsraum in ihren Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung erheblich gemindert werden können.

Ausgenommen von der Ableitung über die neu anzulegende Regenwasserkanalisation und das Regenrückhaltebecken im Plangebiet werden die an der Liebigstraße ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke (ohne „Nahversorger“). Diese werden unmittelbar an den Regenwassersammler in der Liebigstraße angeschlossen.

Die geplanten vier Grundstücke im Südosten des Plangebietes entlang der Straße „Pahnsiek“ werden direkt an den Regenwassersammler „Pahnsiek“ angebunden. Hierbei erhält jedes Grundstück einen eigenen Anschluss an die Kanalisation.

Butterbach – Verrohrung im südöstlichen Bereich des Plangebietes.

An der südöstlichen Grenze des Plangebietes verläuft der verrohrte Butterbach. Für eine optimale, künftige Entwicklung des Gewässers muss die Bebauung einen Abstand von 3,00 m zur Grenze der Flurstücke 639 und 642 einhalten. Der Ausbau des Butterbaches wird im Rahmen eines separaten Gesamtkonzeptes durchgeführt.

4.1.3 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das im Plangebiet entstehende Schmutzwassernetz muss an den in der Kolmarer Straße vorhandenen Schmutzwassersammler angeschlossen werden. Von hier aus wird das Schmutzwasser der Kläranlage der Stadt Lemgo zugeleitet. Hiervon ausgenommen werden wiederung die an der Liebigstraße ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke (ohne „Nahversorger“) sowie zusätzlich das Baugrundstück an der Kolmarer Straße und die Wohnbaugrundstücke am Pahnsiek, die unmittelbar an die Kanalisation in der jeweiligen Erschließungsstraße angeschlossen werden.

Es ist vorgesehen, den Schmutzwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der im Bebauungsplan festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu verlegen. Da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerarbeitung eine detaillierte Grundstückseinteilung nicht bekannt ist, kann der Bebauungsplan weitere eventuell erforderliche Leitungsrechte nicht festsetzen. Hier sind zu gegebenem Zeitpunkt privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen bzw. im Rahmen von Grundstücksverkäufen, die von den vorgeschlagenen Grundstückseinteilungen abweichen, Rücksichten zu nehmen.

4.1.4 Sonstige Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie (Strom und Gas), Wasser und Kommunikationsmedien wird im Rahmen der Ausbauplanung gesichert.

Die Haupterschließungsstraße kann mit Fahrzeugen für die Abfallbeseitigung befahren werden. Zur Vermeidung einer übermäßigen Flächeninanspruchnahme ist für die 4,50 m breiten Stichwege, die maximal bis zu 6 Wohneinheiten erschließen, die Ausbildung einer Wendeanlage nicht vorgesehen.

Die Müllbehältnisse dieser Grundstücke, die nicht vom zuständigen Entsorgungsunternehmen erreicht werden können, sind am Abfuhrtermin im Bereich der Straßeneinmündungen der Stichwege in die Haupterschließungsstraße bereitzuhalten. Spätestens am Abend nach der Entleerung sind die Müllbehälter wieder auf dem privaten Grundstück unterzubringen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll bevorzugt dem Wohnen dienen. Jedoch sollen in Anlehnung an die Nutzungsmischung in den benachbarten Bereichen in begrenztem Umfang auch andere als Wohnnutzungen zugelassen werden. Aus diesem Grund wird der in Rede stehende Bereich mit Ausnahme eines rd. 4.095 m² umfassenden Teilbereichs im Süden des Plangebietes, der als Pflanzfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auch als Unterbringung erforderlicher entwässerungstechnischer Einrichtungen dient, sowie einer umfassenden öffentlichen Grünfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb des SO-Gebietes soll die Errichtung eines Vollversorgers (Nahversorger) mit einer Nettoverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zulässig sein, der in dieser zentralen Lage eine wohnungsnahe Versorgung des Plangebietes sowie der näheren Umgebung gewährleistet. Die Anzahl der Stellplätze für den Nahversorger wird auf maximal 80 beschränkt.

Die Ansiedlung dieses Marktes kann aus städtebaulicher Sicht nur an der Liebigstraße in unmittelbarer Nähe der hier bereits bestehenden Tankstelle erfolgen. Hierdurch sowie durch Vorgabe der Zufahrtsbereiche und Beschränkung der Stellplätze wird sichergestellt, dass das Wohngebiet insbesondere vom Anlieferverkehr aber auch Fremdverkehr durch Kunden entlastet wird. Der Markt soll jedoch eine Nettoverkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschreiten und ausschließlich der Versorgung des Plangebietes und der näheren Umgebung dienen.

Der Bebauungsplan setzt unter Anwendung des § 1 (5) BauNVO fest, dass die Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die in einem WA-Gebiet allgemein zulässig ist, nur ausnahmsweise zugelassen wird, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Darüber hinaus bestimmt der Bebauungsplan unter Anwendung des § 1 (6) BauNVO, dass Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Hierdurch sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

im WA-Gebiet nicht zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die Errichtung von Doppel- und Einzelhäusern sowie Geschosswohnungsbau ermöglicht. Dabei ist unter städtebaulichen Aspekten eine Staffelung der Bauweise im Plangebiet unter Berücksichtigung der Hauptverkehrserzeuger vorgenommen worden. Der Geschosswohnungsbau mit erhöhtem Verkehrsaufkommen ist auf die Randbereiche des Plangebietes, das heißt auf die Liebigstraße sowie die Kolmarer Straße beschränkt.

Der „Pahnsiek" ist bislang ausschließlich durch eine lockere Bebauung in Form von Einzelhäusern geprägt. Im Bebauungsplangebiet soll sich diese Bebauung am „Pahnsiek" weiter fortsetzen. Hier sind bis zu 4 Einfamilienhäuser geplant, die unmittelbar über den „Pahnsiek" verkehrlich erschlossen werden.

An der Liebigstraße, die u. a. der verkehrlichen Erschließung der Fachhochschule Lippe sowie der Lipperlandhalle dient und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufweist, ist, wie bereits vorab erläutert, die Ansiedlung eines Vollversorger-Frischemarktes vorgesehen. Neben dem Geschosswohnungsbau kann hier die Errichtung eines Einzel- bzw. Doppelhauses zugelassen werden.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise orientiert sich an den Gegebenheiten des städtebaulichen Umfeldes. Im Plangebiet wird daher eine bis zu zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Für die Geschosswohnungsbaufläche entlang der Liebigstraße wird eine mindestens II – III geschossige Bauweise mit maximaler Firsthöhe und Traufhöhe festgesetzt, die als straßenbegleitende Bebauung aus städtebaulicher Sicht angemessen ist.

An der Kolmarer Straße muss sich die Bebauung in ihrer Höhenausdehnung an der Umgebungsbebauung orientieren, so dass hier eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt wird.

Entsprechend der städtebaulichen Intention der Stadt Lemgo, eine zu weit gehende Höhenausdehnung baulicher Anlagen im WA-Gebiet zu vermeiden, wird im Plangebiet die zulässige Höhe der baulichen Anlagen darüber hinaus durch die Festsetzung maximaler Trauf- bzw. Firsthöhen (TH bzw. FH) bezogen auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe eingeschränkt.

Um eine zu weit gehende Sockelbildung zu vermeiden sowie aus Gründen des Hochwasserschutzes, wird zusätzlich die Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden (OKFFEG) im Plangebiet bestimmt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenachse der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße, ermittelt in der Mitte der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandter Grundstücksgrenze. Der Erdgeschossfertigfußboden muss mindestens 20 cm bis max. 40 cm über der Straßenachse im Endausbau liegen.

Ausnahmen von dieser Regelung werden für die Grundstücke im Plangebiet festgeschrieben, die über eine südlich des Baugrundstücks gelegene Erschließungsstraße an das innere Verkehrsnetz angebunden werden. Da das Gelände nach Norden hin ansteigt, müssen hier abweichende Festsetzungen getroffen werden. In Abhängigkeit von der Topographie sind Höhenlagen der OKEGFF von mind. 20 cm bis max. 70 cm über Straßenachse zuzulassen. Für alle Sockelhöhen ist der beiliegende Höhenbezugsplan als Bezug anzunehmen.

Weitere Festsetzungen bzgl. der Höhenlage der OKFFEG sind aufgrund folgender Rahmenbedingungen für die am „Pahnsiek“ auszuweisenden Baugrundstücke erforderlich:

- Die verkehrliche Erschließung soll über den „Pahnsiek“ erfolgen. Die OK Straße liegt jedoch rd. 40 cm - 60 cm oberhalb des natürlichen Geländes der Baugrundstücke.
- Die Möglichkeit einer Offenlegung / eines Ausbaues des Butterbaches in der Zukunft muss gegeben sein.

Um eine optimalen verkehrlichen und abwassertechnischen Anschluss an den „Pahnsiek“ sicherstellen zu können, muss der Bebauungsplan eine Modellation des Geländes derart zulassen, dass die OKFFEG auch hier mindestens 20 cm bis max. 30 cm oberhalb der Straßenachse liegt.

Um eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich Grundstücksgröße und -zuschnitt sowie der Bauformen (Doppel- oder Einzelhausbebauung) zu erzielen, werden die Baufenster, bestimmt durch Baugrenzen und Baulinien, weit gefasst und mögliche Grundstücksgrenzen lediglich nachrichtlich aufgezeigt. Gleichwohl wird sich durch die festgesetzte Gruppierung

der Baufenster eine geordnete städtebauliche Gestaltung für das Plangebiet und damit ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild für das Wohngebiet entwickeln.

Stellplätze, Garagen und Carports sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche sowie der eigens hierfür ausgewiesenen Baufenster sowie der gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

Im zweigeschossigen Bereich ermöglichen Dachneigungen von 30° - 45° die Ausnutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken.

Die Anlage der Baufelder ermöglicht eine Südausrichtung der Dächer. Die Nutzung solarer Energie wird ausdrücklich empfohlen.

4.4 Geländeveränderungen / Bodenaushub

Der Bebauungsplan setzt fest, dass innerhalb des Plangebietes Geländeveränderungen nur zum Ausgleich von Unebenheiten zulässig sind. Diese dürfen eine maximale Höhe von 20 cm parallel zum gewachsenen Gelände nicht übersteigen.

Eine weitergehende Verbringung von Bodenaushubmassen im Plangebiet soll nicht erfolgen, um unnötige Aufschüttungen, unplanbare Böschungen und unregelmäßige Höhenverläufe der einzelnen Baugrundstücke untereinander sowie Hochwasserprobleme auf tiefer gelegenen Grundstücken zu vermeiden.

Im Rahmen der zulässigen Geländeanpassung sind unter Hinweis auf die Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Lippe Bodenaushubmassen zu verwenden.

4.5 Bodenschutz

4.5.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Nach jetzigem Kenntnisstand sind nach Prüfung der bekannten Unterlagen (Altablagerungskataster) durch die Stadtverwaltung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Altablagerungen vorhanden. Es wird daher kein weiterer Bedarf für Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung gesehen.

Im Osten - ca. 50 m außerhalb des Plangebietes - befindet sich an der Liebigstraße die Altlast Nr. AMB 67 (211.3919.067). Hierbei handelt es sich um eine verfüllte Tonkuhle. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung (Geo-Informetric 1990) wurde die Altablagerung

eingehend untersucht. Gefährdungen für das Umfeld konnten im Rahmen der Bewertung ausgeschlossen werden. Für das Plangebiet werden keine Beeinträchtigungen gesehen.

Darüber hinaus befindet sich am Detmolder Weg, nordwestlich des Plangebietes ein Tankstellenstandort. Die Tankstelle wurde im Zuge von Sanierungsmaßnahmen zur Anpassung an den aktuellen Stand der Technik untersucht. Bodenkontaminationen wurden entfernt. Ein weiterer Bodenbelastungsverdacht kann damit ausgeschlossen werden.

4.5.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Gemäß § 1 a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Diese sog. „Bodenschutzklausel" ist durch das BauROG um die Verpflichtung erweitert worden, dass dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Die Alte Hansestadt Lemgo ist bestrebt, der Anfrage aus der Bevölkerung nach planungsrechtlich gesicherten Wohnbaugrundstücken zu entsprechen und in ihrem Gemeindegebiet die notwendigen Wohnbauflächen bereitzustellen. Dabei besteht die Zielsetzung der Alten Hansestadt Lemgo darin, den Schwerpunkt der Baulandentwicklung auf die Innenentwicklung, d. h. auf die Abrundung bestehender Siedlungsflächen zu setzen, statt in bislang ungenutzte Außenbereiche einzugreifen. Insofern entspricht ihre Zielsetzung dem Bodenschutzgedanken des § 1 a BauGB.

Die Bodenversiegelung im Plangebiet wird durch die gewählte Art der Erschließung mit einem Flächenanteil von rd. 3.210 m² (= 6,8 %) an der Gesamtfläche minimiert. Eine Verringerung der zulässigen Grundflächenzahl auf < 0,4 ist hingegen seitens der Alten Hansestadt Lemgo nicht gewollt. Sie ist bestrebt, auch jungen Familien den Einstieg in das Eigenheim zu ermöglichen. Hier sind Grundstücksgrößen zwischen 330 m² und 600 m², wie sie im Geltungsbereich der vorliegenden B-Planänderung nachrichtlich dargestellt sind, besonders gefragt. Bei Reduzierung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche würde die optimale Nutzung kleinerer Baugrundstücke erheblich eingeschränkt.

Die Begrenzung der Bodenversiegelung wird im Bebauungsplangebiet darüber hinaus durch die Festsetzung, dass Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Hoffläche versickerungsoffen gestaltet werden müssen, sichergestellt.

4.5.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Gemäß § 12 (8) BBodSchV sind besonders schutzwürdige Böden vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich im Wesentlichen um eine Pseudogley-Parabraunerde, die sich aus Löß über Geschiebelehm gebildet hat.

Nach Einschätzung der Stadt Lemgo handelt es sich hier nicht um einen besonders schutzwürdigen Boden mit besonderer Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sowie als Medium für Filter-, Puffer- und Umwandlungsvorgänge. Des Weiteren hat er keine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, so dass der angestrebten wohnbaulichen Nutzung bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

4.5.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans lassen sich nachteilige Bodenveränderungen im Plangebiet nicht vollständig vermeiden. Diese sind durch die Überbauung mit Verkehrsflächen, Wohngebieten, Garagen und Nebenanlagen sowie privaten Zufahrten unumgänglich. Der Bebauungsplan enthält in seinen textlichen Festsetzungen einen Hinweis darauf, dass Bodenzwischenlagerungen, Baustelleneinrichtungen und Fahrwege im Plangebiet zum Schutz des Bodens auf die später zu befestigenden Flächen beschränkt werden sollte. Eine planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen, da die Einhaltung dieser Bestimmung seitens der Alten Hansestadt Lemgo wie auch der privaten Investoren nur mit erheblichem personellen Aufwand überprüft werden kann.

4.6 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

	Teilfläche	Gesamtfläche
Flächen nach § 34 BauGB		10.100 m²
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorger		
- Versiegelte Flächen (GRZ 0,6), Markt	1.488 m²	
- Grünflächen	992 m²	
- Flächen mit Pflanzbindungen	662 m²	
- Parkplätze (teilversiegelt)	2.140 m²	5.282 m²
Allgemeines Wohngebiet		

- Versiegelte Flächen (GRZ 0,4), (Häuser, Zufahrten, Terrassen, Garagen, Carports)	8.960 m²	
- Grünflächen (Hausgärten)	13.438 m²	22.398 m²
Straßenverkehrsflächen		
- Versiegelte Flächen (Straßen, Fußwege, Parkbuchten)	3.210 m²	
- Grünflächen (Pflanzflächen für die Bäume)	600 m²	
- Fußwege (teilversiegelt)	246 m²	4.056 m²
Öffentliche Grünflächen		
- mit der Zweckbestimmung Spielplatz	550 m²	
- mit der Zweckbestimmung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4.095 m²	
Regenwasserrückhaltebecken	800 m²	5.445 m²
Gesamtfläche		47.281 m²

4.7 Stellplatznachweis

Anzahl der Häuser:

Einzelhäuser	44 WE
Doppelhäuser	12 WE
Geschosswohnungsbau	9 x 6 WE = 54 WE
Anzahl der Wohneinheiten	110 WE

In Anlehnung an die „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung des Landes NRW (VV BauO NRW) ist für Gebäude mit Wohnungen 1 Stellplatz je Wohnung (WE) auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Diese sind unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster in einer Größe von maximal 50 m² eingeschränkt.

Darüber hinaus werden im Plangebiet selbst im Rahmen der Straßenplanung weitere 29 Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorgehalten. Mit weiteren 20 Stellplätzen entlang der Liebigstraße werden je Wohneinheit im Plangebiet

165 Stpl. / 110 WE = 1,5 Stpl. / WE

bereitgestellt. Die Stellplätze sind im Ausbauplan zum Erschließungsvertrag eingetragen.

4.8 Brandschutz

Die im Plangebiet nachrichtlich dargestellten Baugrundstücke sind alle unmittelbar über die öffentlichen Verkehrswege (Planstraße, Stichwege 1 - 4) erschlossen.

Diese Verkehrswege sind mit Straßenbreiten von 6,5 m bzw. 4,5 m auch unter Berücksichtigung eines einseitig anzuordnenden Park-/Grünstreifens ausreichend dimensioniert, dass sich die Feuerwehr mit ihren Rettungs- und Einsatzwagen überall aufstellen kann.

Da der Stichweg Nr. 2 ca. 90 m lang ist, wird der Endbereich auf 5,50 m Breite und 12,50 m Länge aufgeweitet, damit hier ein Löschfahrzeug stehen kann.

Das Plangebiet wird über die zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Lemgo gespeist. Durch die Kombination der Entnahme von Löschwasser aus dem Rohrnetz der Stadtwerke Lemgo und durch die Nutzung des Wassers der „Teichanlage Tonkuhle“, die sich unmittelbar nordöstlich des Plangebietes „Am Steinstoß“ befindet, kann eine Löschwassermenge von 800 l/min (= 48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden entnommen werden. Diese Löschwassermenge wird gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e. V. (DVGW Juli 1978) „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ in Wohngebieten mit geringer Gefahr (harte Bedachung, feuerfest oder feuerhemmende Umfassungen) als ausreichend erachtet.

Zusätzliche Entnahmestellen bzw. Reservoirs sind nach derzeitigem Kenntnisstand daher im Plangebiet nicht vorzuhalten.

4.9 Ausgleich nach § 1 a BauGB

Durch die Neuausweisung des WA-Gebietes und die Überplanung einer bislang ackerbaulich genutzten Fläche wird ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, den es unter Anwendung des § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB zu minimieren und auszugleichen gilt.

Zur Minimierung und Kompensation des Ausgleichs wird im Bebauungsplan folgende grünordnerische Maßnahme festgesetzt:

- Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Pflasterung, z. B. Rasengittersteinen, oder sonstiger wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen.

- Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Je Baugrundstück ist ein ~~großkroniger~~ ***heimischer*** Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Für den Geschosswohnungsbau ist je zwei Wohnungen ein Baum anzupflanzen.

- Die öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A und Weg 1 – 4) sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstückszufahrten mit ~~großkronigen, heimischen~~ Laubbäumen zu überstellen. Je 100 m sind 5 Baumanpflanzungen vorzunehmen.

- Die Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und -wege mit heimischen Laubhecken einzugrünen. Die Heckenanpflanzung kann für erforderliche Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Besonders schützenswerte Biotope, die innerhalb des Biotopkatasters verzeichnet wären, liegen im Plangebiet und dessen näheren Umgebung nicht vor.

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ist eine Grundwassergefährdung durch Schadstoffeintrag minimal.

Mit der Ausweisung und Realisierung des Wohngebietes festgesetzten Bodenversiegelung (max. GRZ = 0,4 gem. § 17 BauNVO) geht auch immer eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate im betreffenden Plangebiet einher, aus der auch eine Grundwasserabsenkung im Plangebiet resultiert. Diese wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Entwässerungsmulden im Süden des Plangebietes zum Teil kompensiert.

Eine Verbesserung der derzeitigen ökologischen Situation ist in der Anlage des vorgesehenen Rückhaltebeckens zu sehen, da hierdurch der beschleunigte Abfluss des im Plangebiet wie auch im nordöstlichen Pahnsiek-Abschnitts anfallenden Oberflächenwassers unterbunden wird. Da das Regenrückhaltebecken in naturnaher Bauweise hergestellt werden soll, wird auch hier ein Versickern des Wassers zugelassen.

5. Umsetzung der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich bis auf die Straßenbegleitparzellen (Wasserfläche) im privaten Eigentum.

Der Erschließungsträger wird die Straßen und Entwässerungsanlagen auf seine Kosten durch die Stadt Lemgo herstellen lassen.

Zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan kann die Verfügbarkeit aller notwendigen Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen werden. Es ist geplant, die Ausgleichsflächen innerhalb von drei Jahren nach in Kraft treten des Bebauungsplanes zu realisieren.

Eingriffsbilanzierung

Ausgleich nach § 1 a BauGB

Nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) gilt die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) als Eingriff in Natur und Landschaft und muss ausgeglichen werden. Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens durchzuführen. Aufgabe dieser Bewertung (Eingriffsbilanzierung) ist es, darzustellen, ob durch die Vorgaben des Bebauungsplanes ein Eingriff gemäß § 18 BNatSchG vorbereitet wird.
Die hier vorgelegte Eingriffsbilanzierung beinhaltet demnach eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaftspotentiale und der Auswirkungen des Vorhabens, die Darlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie den Ausgleich bzw. den Ersatz zur Kompensation der Eingriffsfolgen.
Die Berechnung der Kompensationsfläche erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung: "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft", 1996 herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport (MSKS), für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft sowie für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalens.

Eingriffsbilanzierung

Methodik

Bei der Quantifizierung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Arbeitshilfe zur "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport als Grundlage verwendet. Es wird daher auf diese Arbeitshilfe (MSKS 1996) verwiesen.

Bilanzierung der Flächen

Der Gesamtwert (Grundwert A x Korrekturfaktor) ergibt, multipliziert mit der Flächengröße, den Einzelflächenwert. Aus der Addition der Einzelflächenwerte ist der Gesamtwert A ablesbar (s. Tab. 1). Diesem Gesamtflächenwert A wird der Gesamtflächenwert B, der sich aus der Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt, gegenübergestellt. Da die Entwicklung höherwertiger Biotope z.T. lange Zeiträume erfordert, ist bei der Berechnung des Wertes der Kompensationsflächen der in der Biotoptypenwertliste angegebene Grundwert P zu verwenden. Ergibt sich in der Gesamtbilanz, dass eine Vollkompensation nicht erreicht wird, so ist durch Planungsalternativen die Verbesserung der ökologischen Bilanz anzustreben.
Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 47.281 m². Nachfolgend wird in Tabelle 1 die vorhandene Nutzung der geplanten Neugestaltung gegenübergestellt (siehe Planzeichnung).

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung

A. Bestand						
Code (s. Anhang)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche m^2	Grund wert A	Korrek tur	Gesamt-wert	Einzel-flächenwert
	Ohne Berechnung nach § 34 BauGB	10.100				
3.1	Acker	33.686	2		2	67.372
4.2	Hausgärten, strukturreich	3.495	4		4	13.980
	Gesamtflächenwert	47.281				81.352
B. Geplanter Bebauungsplan						
Ohne Berechnung nach § 34 BauGB		10.100	0		0	0
Sondergebiet						
1.1	Versiegelte Flächen (Markt)	1.488	0		0	0
1.2	Parkplätze, wasserdurchlässig	2.140	0,5		0,5	1.070
4.3	Grünflächen in Gewerbegebieten	992	2		2	1.984
8.1	Flächen mit Pflanzbindung	662	6	0,5	3	1.986
Allgemeines Wohngebiet						
1.1	Versiegelte Fläche (GRZ 0,4)	8.960	0		0	0
4.1	Grünflächen (Hausgärten)	13.438	2		2	26.876
Straßenverkehrsflächen						
1.1	Versiegelte Flächen (Straßen, Fußwege, Parkbuchten)	3.210	0		0	0
1.3	Teilversiegelte Flächen (Fußwege außerhalb des Straßenkörpers)	246	1		1	246
2.2	Straßenbegleitgrün (Pflanzflächen für die Bäume)	600	3	08	2	1.200
Öffentliche Grünflächen						
7.7	Regenwasserrückhaltebecken (Versickerungsmulden)	1.350	4		4	5.400
8.1	Flächen für Schutzmaßnahmen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern)	4.095	6	0,7	3	12.285
	Gesamtflächenwert B	47.281				52.147
C. Gesamtbilanz						

Gesamtflächenwert B			51.047
Gesamtflächenwert A			-81.352
Bilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)			-30.305
D. Ausgleichsbilanz			
Ausgleich: Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	7.576	Aufwertung von 2 auf 6	30.304
Flächen an der Bega im Naturschutzgebiet		Bewertung 4	
E. Gesamtbilanz			
Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A) - externe Ausgleichfläche			- 1

Die Bewertung der Pflanzflächen im Sondergebiet werden abweichend von der üblichen Wertstufe P 6 (s. Anhang) nur mit der Wertstufe 3 bewertet. Die Abstufung ergibt sich aus der Störung der Flächen durch Autos, Fußgänger und die angrenzende Gartennutzung. Außerdem ist die Fläche isoliert und hat deshalb keine biotopverbindenden Funktionen.
Die Bewertung der Flächen für das Straßenbegleitgrün werden abweichend von der üblichen Wertstufe P 3 (s. Anhang) nur mit der Wertstufe 2 bewertet. Die Abstufung ergibt sich aus der Störung der Flächen durch Autos und Fußgänger. Außerdem ist die Fläche isoliert und hat deshalb keine biotopverbindenden Funktionen.
Die Bewertung der Flächen für die Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden abweichend von der üblichen Wertstufe P 6 (s. Anhang) nur mit der Wertstufe 3 bewertet. Die Abstufung ergibt sich aus der Störung der Flächen durch Autos und Fußgänger und den Spielplatz. Außerdem ist die Fläche isoliert und hat deshalb keine biotopverbindenden Funktionen.

Minimierung und Kompensation im Plangebiet

Zur Minimierung des Eingriffes werden im Bebauungsplan folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

- Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Pflasterung, z.B. Rasengittersteinen oder sonstigen wasserdurchlässigen Ausführung anzulegen. Dies gilt auch für nicht überdachte Stellplätze.
- Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Je Baugrundstück ist ein ~~großkroniger~~ Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Für den Geschosswohnungsbau ist je zwei Wohnungen ein Baum anzupflanzen.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstückszufahrten mit ~~großkronigen, heimischen~~ Laubgehölzen zu überstellen. Je 100 m sind 5 Baumpflanzungen vorzunehmen
- Die Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und -wege mit heimischen Laubhecken (Beispiele s. Artenliste A) bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m einzugrünen. Die Heckenanpflanzungen können für erforderliche Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

  <u>Artenliste A:</u>

  Carpinus betulus - Hainbuche
  Fagus sylvatica - Rotbuche
  Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
  Crataegus laevigata - Zweigriffiger Weißdorn
  Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn
  Spiraea - Spierstrauch (in Sorten)
- An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- Die entlang der südlichen, westlichen und östlichen Grenze des im Plangebiet an der Liebigstraße ausgewiesenen „Nahversorgers“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Eingriffsminderung anzusehen und dienen aus städtebaulicher Sicht als Schutzflächen zur angrenzenden Umgebungsbebauung. Die Flächen sind als dichte zusammenhängende Strauchbepflanzung mit Einzelbäumen bzw. Baumgruppen herzustellen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Laubgehölze zu verwenden. Der Pflanzabstand soll i. M. 1,5 m, der Reihenabstand i. M. 1,0 m betragen.

Die Pflanzflächen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Artenliste B:

Bäume:

Acer campestre	-	***Feldahorn***
~~Acer pseudoplatanus~~	-	~~Bergahorn~~
~~Betula pendula~~	-	~~Birke~~
Carpinus betulus	-	Hainbuche
~~Fagus sylvatica~~	-	~~Buche~~
~~Fraxinus excelsior~~	-	~~Gemeine Esche~~
Prunus padus	-	***Traubenkirsche***
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Pyrus communis	-	***Holzbirne***
Tilia cordata i.s.	-	***Winterlinde i.S.***
Acer rubrum	-	***Rot-Ahorn***
Aesculus carnea	-	***Scharlach Kastanie***
Fraxinus ornus	-	***Blumenesche***
Prunus avium „Piena“	-	***Gefüllte Vogelkirsche***
Sorbus aria	-	***Mehlbeere***
Sorbus intermedia	-	***Gelbe Mehlbeere***
~~Quercus petraea~~	-	~~Traubeneiche~~
~~Quercus robur~~	-	~~Stieleiche~~
~~Salix caprea~~	-	~~Salweide~~
~~Sorbus aucuparia~~	-	~~Eberesche~~
~~Tilla platyphyllos~~	-	~~Sommerlinde~~

Sträucher:

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffiger Weissdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball

Obstbäume:

Apfel:	Biesterfelder Renette
	Kaiser Wilhelm
	Roter Boskoop
	Rote Sternrenette
	Winterglockenapfel
Birne:	Doppelte Philippsbirne
	Gute Graue
	Williams Christbirne

Süßkirsche:Schneiders Späte Knorpelkirsche

- Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in den Randbereichen mit standortgerechten einheimischen Bäumen, Gehölzen und Sträuchern ausreichend dicht zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen ist ein Regenrückhaltebecken zur Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers in Form einer mäandrierenden Mulde anzulegen. Die Bepflanzung ist so zu wählen, dass die Funktionsfähigkeit der Mulde nicht beeinträchtigt wird.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für einen vollständigen Ausgleich sind externe Maßnahmen bzw. Ausgleichsflächen erforderlich.
Diese Flächen sind im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bau der Straßen und der Gebäude durch landschaftsökologische und landschaftsästhetische Maßnahmen aufzuwerten. Es ist anzustreben, ökologisch geringwertige Biotoptypen, wie Acker, langfristig zu einer sehr hohen ökologischen Funktionserfüllung zu entwickeln.
Die Kompensation des Eingriffes erfolgt durch die Umwandlung einer Ackerfläche zu extensiv genutztem Grünland im Naturschutzgebiet Begatal. Die Fläche ist im Eigentum des Landesverbandes Lippe. Zwischen dem Landesverband und dem Investor wird ein Vertrag in Bezug auf Nutzung und Pflegemaßnahmen geschlossen.

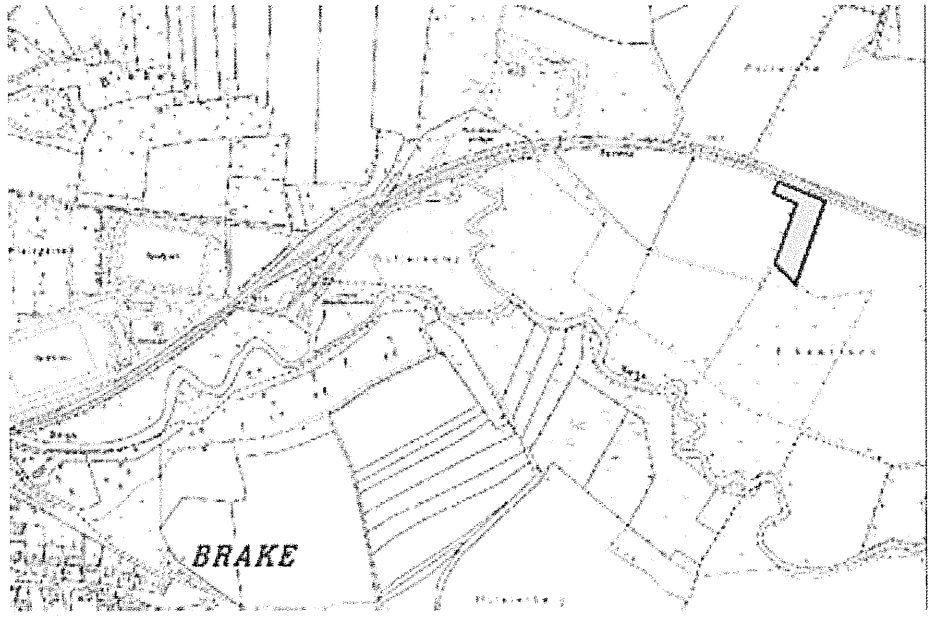
Lage der Ausgleichsfläche

Die Fläche liegt östlich des Stadtteiles Brake an der Eisenbahnlinie Lemgo-Barntrup S. Abb. 1. Sie liegt in der Gemarkung Lemgo, Flur 14 auf dem Flurstück 115. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 88.158 m². Davon werden 7.576 m² für diese Ausgleichsmaßnahme gebraucht (s. Abb. 2).

Derzeitige Nutzung / Ersatzmaßnahme

Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt. Die Ausgleichsmaßnahme besteht in der Herstellung einer extensiv genutzten Wiese (s. Abb. 2) und in der Pflanzung von Eichen (Quercus robur) entlag des Radweges.

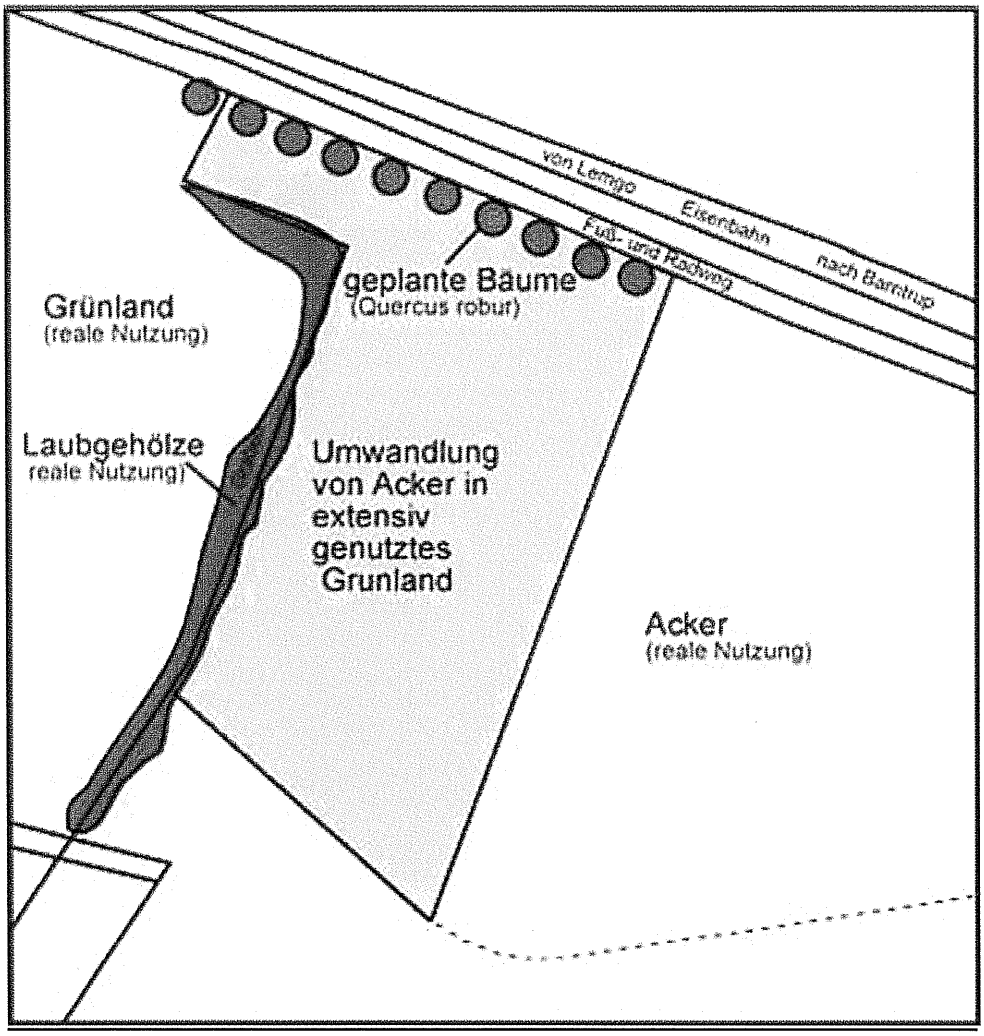
Abb. 1: Lage der Ausgleichsfläche (Maßstab 1 : 5.000)



Pflanzmaßnahmen

Wie im Plan (Abb. 2) dargestellt, werden am Rand zum Radweg 10 Eichen (Quercus robur) in einer Pflanzstärke Hochstamm, 3 x.v. Stu 14-16 gepflanzt.

Abb. 2: Gestaltung der Ausgleichsfläche (Maßstab im Original 1 : 1.000)



Pflegemaßnahmen

Um die Grünlandnutzung zu erhalten soll mind. eine Mahd im Jahr durchgeführt werden. Diese Mahd ist nach dem 30.06. durchzuführen, um spät brütende Vogelarten nicht zu gefährden. Die Gehölze sind bei Abgang nachzupflanzen, eine weitere Pflege ist zunächst nicht vorgesehen.

Fertigstellungspflege:

Die Pflege der Bäume nach DIN 18916 muss zwei Pflegegänge enthalten.

Die Grünlandflächen sind zwei mal zu mähen und das Schnittgut abzufahren um eine Ausmagerung zu erreichen.

Entwicklungspflege:

Die Entwicklungspflege soll mind. 2 Jahre betragen. Für die Bäume sind zwei Pflegedurchgänge nach DIN 18919 pro Jahr anzusetzen.

Die Grünlandfläche soll in den ersten beiden Jahren zweimal gemäht werden.

Unterhaltungspflege:

Als Unterhaltungspflege ist eine einmalige Mahd pro Jahr durchzuführen, die nach dem 30.06. eines Jahres stattfinden soll, um spät brütende Vogelarten nicht zu gefährden

Die Unterhaltungspflege der Gehölze ist nach DIN 18919 durchzuführen.

Anhang

Anhang 1

1. Biotoptypenwertliste

der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport 1996)

Code	Biotoptyp	Grund-wert A	Grund-wert P
1	**Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden**		
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	0	0
1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers oder baumbestandene versiegelte Fläche	0,5	0,5
1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden, Gleisbereiche in Betrieb	1	1
1.4	Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	1	1
1.5	Feldwege, Waldwege	3	3
1.6	Trockenmauern, Gleisbereiche außer Betrieb, aufgelassene Steinbrüche und Abgrabungsflächen	7/10*	6
1.7	Hohlwege	7	6
1.8	natürliche Felsbildungen, natürliche und naturnahe Blockschutt- und Geröllhalden, Höhlen und Stollen	10**	-
2	**Begleitvegetation**		
2.1	Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	2	2
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	3	3
2.3	Wegraine ohne Gehölzaufwuchs	3	3
3	**Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzfläche**		
3.1	Acker	2	2
3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	4	4
3.3	Magerwiese, Magerweide	10**	7
3.4	Naß- und Feuchtgrünland (Naßwiese, Naßweide), Riede	10**	7
3.5	Heide, Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Schwermetallrasen, Borstgrasrasen, Binnensalzstelle	10**	7
3.6	Obstwiese jung	7	7
3.7	Obstwiese alt	9	7
4	**Grünflächen**		
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2	2
4.2	Zier- und Nutzgarten strukturreich	4	3
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2	2
4.4	Intensivrasen (z.B. Sportanlagen)	2	2
4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker (z.B. in Grün- und Parkanlagen)	3	3
4.6	extensive Dachbegrünung	0,5	0,5
4.7	intensive Dachbegrünung, übererdete Anlage (z.B. Garage)	1	1
4.8	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, Obstplantagen	2	2
5	**Brachen**		
5.1	Brachen < 5 Jahre	4	6
5.2	Brachen, zwischen 5-15 Jahren	5/10*	6
5.3	Brachen > 15 Jahre	6/10*	6

Biotoptypenwertliste (Fortsetzung)

Code	Biotoptyp	Grund-wert A	Grund -wert P
6	**Wald**		
6.1	Weihnachtsbaumkulturen	3	3
6.2	Nicht standortgerechter Laub- oder Nadelwald	5	4
6.3	Aufforstungen mit nicht standortgerechten Laub- oder Nadelgehölzen	3	4
6.4	Teilweise nicht standortgerechter Laub- oder Nadelwald	7	5
6.5	Aufforstungen mit teilweise standortgerechten Laub- oder Nadelgehölzen	4	5
6.6	Standortgerechter Laub- oder Nadelwald	9/10*	6
6.7	Aufforstungen mit standortgerechten Laub- oder Nadelgehölzen	5	6
6.8	Bruch-, Sumpf- und Auwälder	10 **	7
6.9	naturnahe Waldränder, gestuft mit Krautsaum	9/10*	7
7	**Gewässer**		
7.1	naturfremde Fließ- und Stillgewässer, ausgebaut u. begradigt	3	3
7.2	nur geringfügig verbaute Fließ- und Stillgewässer	7/10*	7
7.3	natürliche und naturnahe unverbaute oder langjährig renaturierte Fließ- und Stillgewässer	10**	7
7.4	Röhrichte, Sümpfe	10**	7
7.5	Moore	10**	-
7.6	ungefasste Quellbereiche	10**	-
7.7	Wegeseitengraben, Rigolen, Versickerungsmulden	4	4
8	**Gehölze**		
8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	7	6
8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume	8	6

*: 10, soweit nach § 62 LG geschützt
**: Grundsätzlich nach § 62 LG geschützt
-: i.d.R. nicht wiederherstellbar

Lemgo, den 14.09.2006 gez.: R. Austermann (S)

Datum Dr. Austermann, Bürgermeister