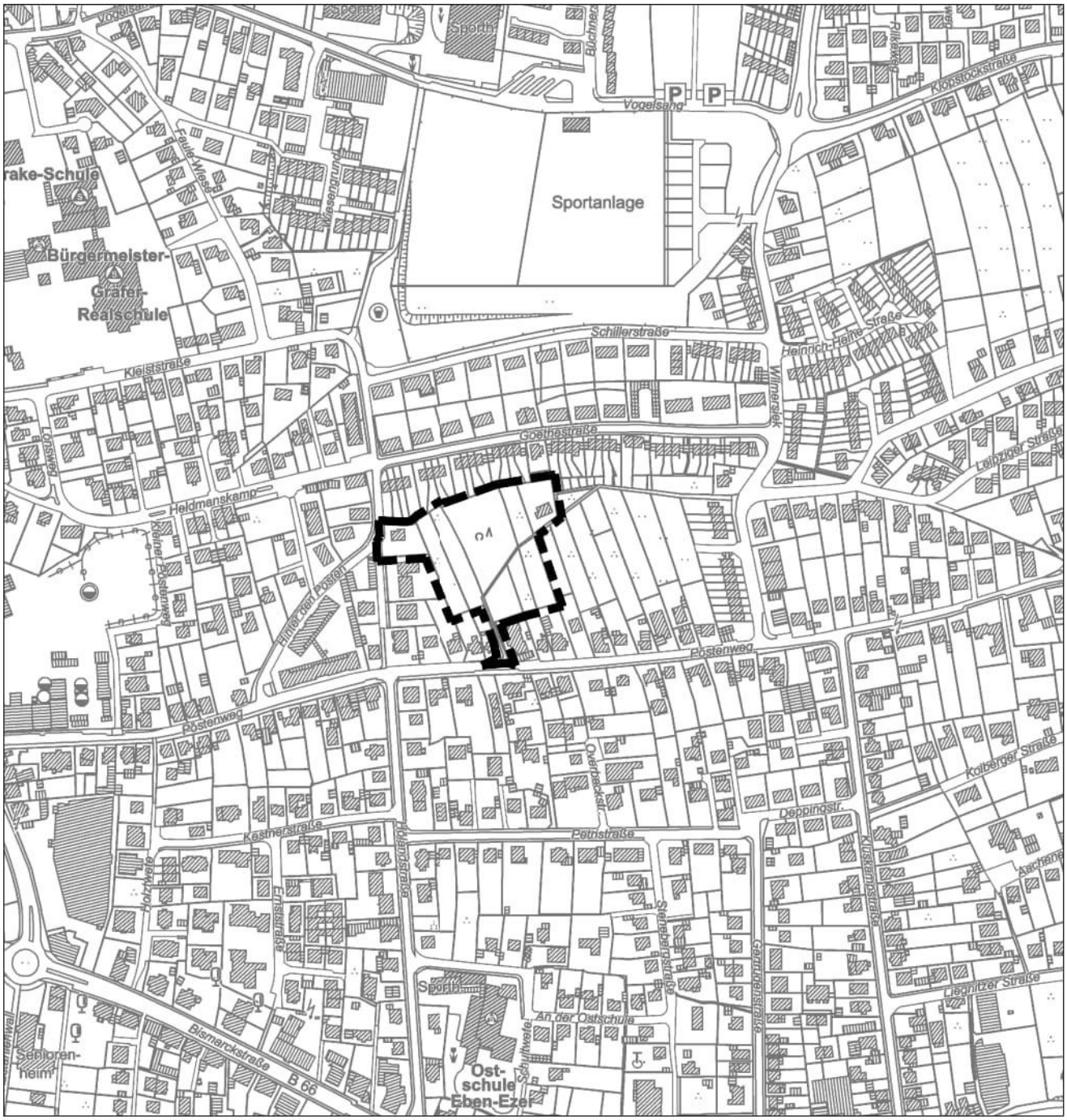
Alte Hansestadt Lemgo

Bebauungsplan Nr. 26 01.18a
"Pöstenweg / Goethestraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

1. Ausfertigung



M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 01.18A
„PÖSTENWEG / GOETHESTRAßE"
DER ALTEN HANSESTADT LEMGO

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1 Räumlicher Geltungsbereich 4
2 Anlass der Planung 4
3 Planverfahren 5
4 Rahmenbedingungen 8
4.1 Raumordnung / Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold 8
4.2 Flächennutzungplan 9
4.3 Aktuelle Planungsrechtliche Situation 9
5 Konzept 9
6 Festsetzungen zur baulichen Nutzung 10
6.1 Art der baulichen Nutzung 10
6.2 Maß der baulichen Nutzung 11
7 Erschließung 16
7.1 Verkehrserschließung 16
7.2 Ruhender Verkehr 20
7.3 Rad- und Fußverkehr 20
7.4 ÖPNV 21
8 Ver- und Entsorgung 21
8.1 Energie- und Wasserversorgung 21
8.2 Schmutz- und Niederschlagswasser 21
8.3 Löschwasserversorgung 22
8.4 Abfallentsorgung 23
9 Vorkehrungen zum Lärmschutz 23
9.1 Schalltechnische Untersuchung 23
10 Altlasten 24
11 Kampfmittelvorkommen 24
12 Denkmalschutz 25
13 Flächenbilanz 25

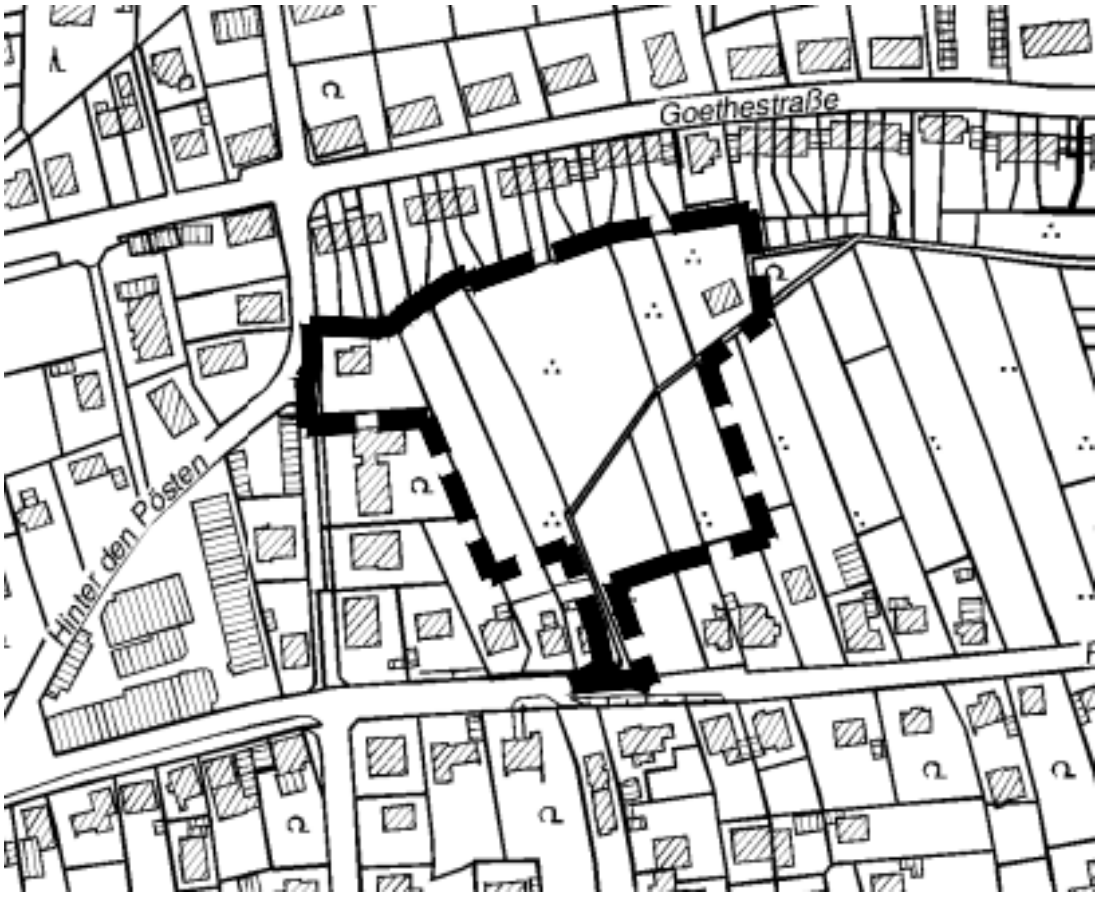
14 Grünordnerische Festsetzungen, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 25
15 Schutzgut Mensch 28
16 Schutzgut biologische Vielfalt 29
17 Schutzgüter Fläche und Boden 29
18 Schutzgut Wasser 29
19 Schutzgut Klima und Luft / Klimafolgeanpassung 30
20 Schutzgut Landschaft 31
21 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 31
22 Artenschutz im Plangebiet 31

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes besteht aus den Flurstücken 216, 245, 246, 250 (tlw.),249 (tlw.), 617, 1056, 1084, 1127, 1129 und 1131 Flur 7, Gemarkung Lemgo.

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen „Hinter den Pösten", „Goethestraße", „Wilmersiek" und „Pöstenweg" und wird umittelbar von einer weiteren Wohnbebauung umgeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich. Die Gesamtgröße der zu überplanenden Fläche beträgt ca. 1,04 ha. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Gartenflächen im rückwärtigen Bereich zwischen den Häusern der Goethestraße und dem Pöstenweg im Nordosten des Stadtgebietes von Lemgo. In Teilen der Fläche, auf dem Flurstück 246 ist ein Gehölzbestand vorhanden, der forstrechtlich als Wald einzustufen ist.



Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung mit den Fachbeiträgen (Umweltfachlicher Beitrag, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Schalltechnische Untersuchung) sind dem Bebauungsplan beigefügt.

2 Anlass der Planung

Laut Handlungskonzept Wohnen Lemgo, das am 17.09.2018 durch den Rat der Alten Hansestadt Lemgo beschlossen wurde, stellt sich der Wohnungsmarkt in Lemgo leicht angespannt

dar. Durch die Alterung der Bevölkerung und die Zunahme der Studierenden wird es in den kommenden Jahren zu einer überproportionalen Zunahme kleiner Haushalte kommen, die die leichte Bevölkerungsabnahme kompensieren wird. Die Nachfrage nach Wohnraum (Zahl der Haushalte) wird somit in den kommenden Jahren auf ungefähr gleichem Niveau bleiben. Bis 2035 prognostiziert das Handlungskonzept Wohnen einen Gesamtbedarf an 973 Wohnungen. Dabei wird der kurzfristige Wohnungsbedarf höher als in den Folgejahren eingeschätzt. So ergab sich bis zum Jahr 2020 ein Bedarf an 281 Wohnungen, davon 128 im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) und 154 im Mehrfamilienhausbereich (MFH). Dies entspricht einem jährlichen Wohnungsneubaubedarf von 56 Wohneinheiten (25 EZFH und 31 MFH). Um diesen Wohnungsneubaubedarf weiterhin decken zu können und kurzfristig neues Wohnbauland zu schaffen, soll der Bebauungsplan 26 01.18a „Pöstenweg / Goethestraße" aufgestellt werden.

Die Bebauungsplanfläche innerhalb des Abgrenzungsbereiches hat eine Größe von insgesamt 1,04 ha und wird von Westen über die Straße „Hinter den Pösten" durch die neu zu erstellende Planstraße erschlossen. Nach Süden ist das Plangebiet durch einen Fuß- und Radweg angeschlossen, der nicht für PKW befahrbar ist. Eine Absperrung wird vorgesehen.

Da die Nachfrage und der Bedarf sich aufgrund der Zielgruppen, wie Senioren, Familien mit Kindern, aber auch Single-Haushalte, vor allem auf integrierte Standorte mit guter Infrastruktur konzentriert, ist das Plangebiet, das im Nord-Osten des Ortsteils Lemgo liegt, eine prioritär zu entwickelnde Fläche mit hoher Standortgunst. In direkter Nähe finden sich zudem die innerörtliche sowie die überörtliche Anbindung über den Stadtbus/die Stadtbushaltestelle und den Bahnhof Lemgo. Die Versorgung der Zielgruppen ist durch KITAs, Schulen, Ärzte gegeben. Zudem existiert die Möglichkeit zur Deckung des täglichen Bedarfes den Nahversorger am Bruchweg fußläufig zu erreichen. Der Historische Stadtkern Lemgos mit der Fußgängerzone Mittelstraße ist über den Pöstenweg/Ostertorwall attraktiv nah gelegen.

Der Baulandbeschluss vom 17.09.2018 ist bei dieser Fläche umgesetzt worden. Die Flächen sind im Vorfeld durch die Stadt Lemgo angekauft worden. Weiterhin setzt dieser fest, dass mindestens 20 % der durch die Stadt angebotenen Grundstücke für preisgünstigen, geförderten Wohnungsbau – hier geförderter Eigenheimbau- zur Verfügung gestellt werden sollen. Bei der Vermarktung der Grundstücke, werden diese Grundstücke besonders gekennzeichnet. Die Bewerber für das Grundstück müssen die Fördervoraussetzungen für die Wohnraumförderung erfüllen und nachweisen. Bis zur förmlichen Offenlage werden hierzu in Abstimmung mit dem Kreis Lippe und dem Fördergeber noch konkretere Angaben erfolgen, gerade weil der Bodenrichtwert an dieser integrierten, innerstästischen Lage im oberen Bodenpreisniveau liegt.

3 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Alten Hansestadt Lemgo hat am 16.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Pöstenweg / Goethestraße" im „Vollverfahren" aufzustellen.

Räumlich ist das Baugebiet von Wohnbebauung umgeben. Ein öffentlicher Fußweg durchzieht den innenliegenden Grünbereich, von dem die Waldfläche als auch die umgebende Siedlungsstruktur und die teilweise gartenbaulich genutzten Grundstücke gut wahrnehmbar sind. Der

Zusammenhang zum Siedlungsbereich ist gegeben. Diese innenliegende Fläche wird mit Wohnbebauung nachverdichtet und eine Teilfläche des vorhandenen Waldes erhalten und festgesetzt. Räumlich und inhaltlich sind die Anwendungsvoraussetzuungen des § 13 a BauGB erfüllt.

Ebenso sind die Größenwerte des §13a BauGb eingehalten.

Aufgrund der Größe des Plangeltungsbereiches (10.429 m² Gesamtfläche) werden die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenwerte der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO unterschritten. Bei einer festgesetzen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Maximalen Überschreitung auf 0,6 GRZ (Stellplätze, Garagen etc.) sind die Schwellenwerte für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §13a (1) Nr. 2 BauGB nicht erreicht.

Durch den Bebauungsplan wird zudem die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet. Gemäß Anlage 1 UVPG handelt es sich auch nicht um ein Bauvorhaben, das unter 18.1 -18.8 UVPG Anlage 1 Spalte 2 (allgemeine bzw. standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG) fällt, da auch hier die Prüf- und Schwellenwerte für die Vorprüfung von 20.000m² unterschritten werden.

Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht gegeben.

Auf Basis der dargestellten Prüfung hat daher der Stadtentwicklungsausschuss der Alten Hansestadt Lemgo am 16.11.2021 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des §2a BauGB nicht erforderlich.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Umweltbelange gemäß § 1 (6), Nr. 7 BauGB anhand einer umweltspezifischen Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter (hier Umweltfachlicher Beitrag und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) zu prüfen, zu bewerten und abzuwägen.

Es wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in dem Zeitraum vom 06.12.2021 bis 20.12.2021 durchgeführt, um die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. In einem Zeitraum von insgesamt 2 Wochen konnte die Öffentlichkeit eine Stellungnahme zur Planung abgeben. Darüber hinaus ist eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt worden, in der die Planung erläutert wurde und die Möglichkeit für Rückfragen bestand.

In einem weiteren Planungsschritt wurde eine Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt (08.02.2022 bis 10.03.2022), in der die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert wurden, zu den Planunterlagen Stellung zu nehmen.

Die Hinweise, Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeits- sowie aus der Behördenbeteiligung wurden bei der weiteren Planausarbeitung berücksichtigt.

Im Rahmen des Abwägungsverfahrens der Stellungnahmen wurde seitens der Politik die Überprüfung von Erschließungsalternativen beschlossen. Im Zuge der Prüfung konnte festgestellt werden, dass die Erschließung des Plangebietes über die westlich gelegene Straße „Hinter den Pösten" für den Begegnungsverkehr ausreichend ausgebaut werden kann und die Entwässerung des Plangebietes einfacher zu realisieren ist. Dafür erforderlicher Grundstücksankauf wurde getätigt.

Daraufhin wurde der Plangeltungsbereich angepasst und das westlich angrenzende Flurstück 1056 in die Angrenzung aufgenommen um die vorgenannte Erschließungsalternative zu gewährleisten. Die Gutachten wurden angepasst.

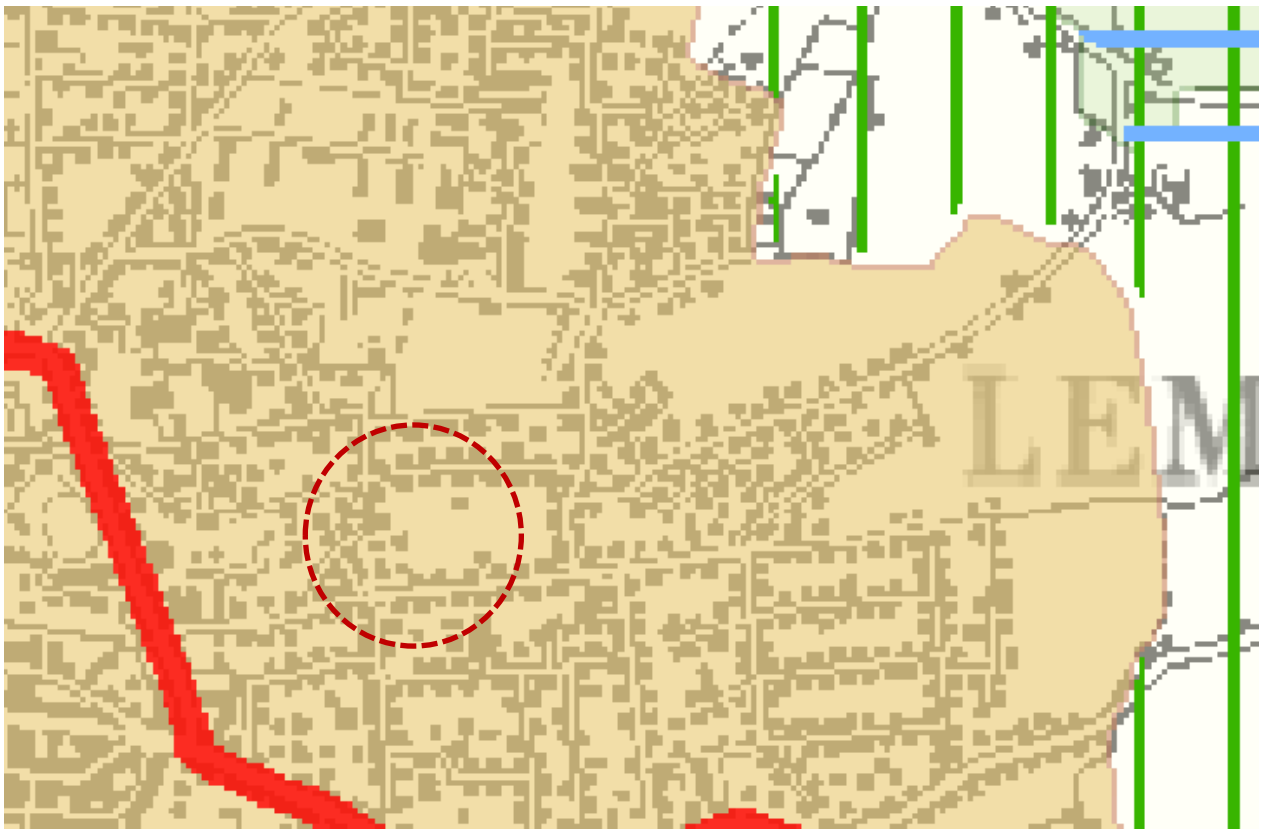
In diesem Zusammenhang, weil sich der Geltungsbereich änderte, wurde ein erneuter Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit planungsrechtlich erforderlich. Parallel wurden auch die Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Die vorgenannte frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB in der Zeit von 19.04.2023 bis 23.05.2023 durchgeführt und die Hinweise, Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit und der Behörden bei der weiteren Planausarbeitung im Rahmen des Abwägungsverfahrens berücksichtigt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Einarbeitung dieser in die Planunterlagen, müssen alle Unterlagen des Bauleitplanverfahrens noch einmal gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB für die Dauer von min. 30 Tage öffentlich ausgelegt werden. Hierzu ist ein Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Bauleitplanung erforderlich.

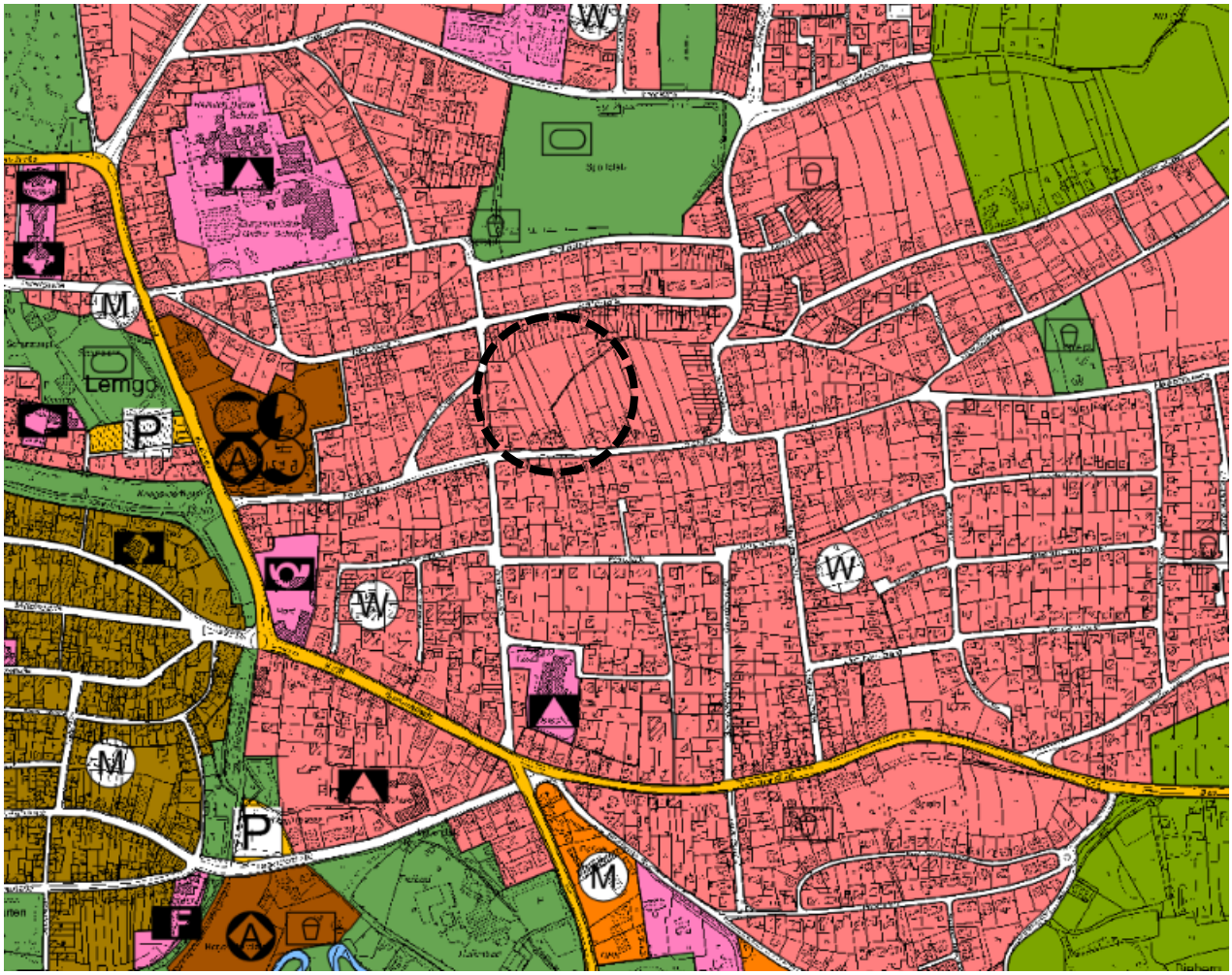
4 Rahmenbedingungen

4.1 Raumordnung / Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold



Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sowohl der derzeit rechtskräftige Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sowie der zur Aufstellung befindliche neue Regionalplan „Regionalplan OWL – Entwurf 2020" stellt für das betreffende Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Ziel des Regionalplanes entsprochen.

4.2 Flächennutzungplan



Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan "Alte Hansestadt Lemgo" stellt für die Fläche „Wohnbaufläche" gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Aktuelle Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht aktuell kein Bebauungsplan. Die straßenbegleitende Bebauung wurde bislang gem. § 34 BauGB ermöglicht. Die Gebietsstruktur ist durch Wohnbebauung geprägt. Die Bebauung der rückwärtigen Gartengrundstücke ist hingegen aus dem geltenden Planungsrecht ausgeschlossen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher erforderlich um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist ein Bebauungsplan erforderlich.

5 Konzept

Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird das Ziel verfolgt das bestehende Wohngebiet zu erweitern und die Nachfrage nach Wohnraum zu decken.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dass durch Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen und auch Kettenhäusern bebaut werden kann. Eine Grundflächenzahl (Anteil der Fläche die überbaut werden kann) GRZ von 0,4 entsprechend dem § 17 (1) BauNVO in Kombination mit einer offenen sowie abweichenden Bauweise ermöglicht eine Bebauung in einer moderaten Dichte, die sich mit maximal zwei Vollgeschossen in die Umgebung integriert. Für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und ihre Zufahrten, kann die GRZ von 0,4 um die Hälfte, bis auf 0,6 GRZ, überschritten werden. Da durch diese zulässige Überschreitung 60% der Grundstücksfläche befestigt werden könnte, soll zur Erhaltung einer durchgrünten, belüfteten, offenen Struktur 40% der Grundstücksfläche als gärtnerisch zu gestaltende Gartenfläche /Freifläche erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird die festgesetzte GRZ von 0,4 nicht erhöht und sich an den Orientierungswerten für Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert.

Im WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4-Gebiet ist eine Flachdachbauweise mit Dachbegrünung festgesetzt.

Die Installation von Photovoltaikanlagen ist bei dieser Festsetzung ebenfalls möglich. Die Photovoltaikanlage muss dabei schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Durch diese Festsetzung wird eine Begrünung des gesamten Plangebietes ermöglicht, die Versiegelung gemindert, und der Natur und Tierarten ein Lebensraum zur Entwicklung gegeben. Darüber hinaus bringt die Dachbegrünung mikroklimatische Vorteile und speichert Regenwasser.

Im WA-5-Gebiet ist in Bezug auf das Bestandsgebäude und die unmittelbar angrenzende Umgebung eine Satteldachbauweise festgesetzt. Das Dachgeschoss ist das zweite Vollgeschoss. Dieses wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe und einer maximalen Traufhöhe und der Festetzung Satteldach erreicht.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Planstraße von der Straße „Hinter den Pösten". Nach Süden erfolgt die Herstellung eines Fuß-, Rad- und Anliegerweges.

6 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient somit vorrangig dem Wohnen. Gemäß §1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sowie nicht störende Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gründe für den Ausschluss sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potenzielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-, Liefer-, LKW Verkehr.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und überbaubare Fläche

Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen wird entsprechend der Orientierungswerte zu Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um im Plangebiet Gartenstrukturen und eine durchgrünte, aufgelockerte Bebauung zu errreichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen für z.B. Hauseingänge, Zwerchgiebel, gliedernde Vorsprünge sind zulässig. Jedoch darf nicht der Hauptbaukörper außerhalb liegen oder eine Gebäudefront überschreiten.

Terrassen, mit oder ohne Überdachung, können auch außerhalb der überbaubaren Flächen im rückwertigen Bereich, oder auf der straßenabgewandten Seite ohne Abstandsflächen zugelassen werden. Da Terrassen Haupt- und keine Nebenanlagen sind, sind sie bei der GRZ von 0,4 einzurechnen, auch wenn diese außerhalb des Baufensters liegen.
Die Rechtsgrundlage gibt hierzu folgendes vor:
„Für die Größe der Grundflächen sind die Außenmaße der jeweiligen baulichen Anlagen zu bestimmen. Soweit bestimmte bauliche Anlagen Bestandteil der von § 19 Abs. 2 erfassten („Haupt-") Anlagen sind, sind sie zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass Balkone, Loggien und Terrassen nach § 19 Abs. 2 mitzurechnen sind, weil sie regelmäßig Bestandteileigenschaft haben." Quelle: EZBK/Söfker BauNVO § 19 Rn. 13-14

Eine Überschreitung der GRZ um 50% (auf insgesamt 0,6) zugunsten von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird gemäß §19 Abs. 4 BauNVO zugelassen.

Stellplätze Garagen und Carports

Überdachte Stellplätze (z. B. Carports) und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in den dafür in Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese Einschränkung bewirkt, dass die Garagen und Carports räumlich nicht den Straßenraum dominieren.

Um eine ausreichende Begrünung der Vorgartenbereiche von Gebäuden zu ermöglichen, sind Stellplätze in den Vorgärten nicht zulässig, sondern können nur bei Gebäuden mit einer Wohneinheit vor der vorderen/straßenseitigen Baugrenze im Einfahrtsbereich vor den überdachten Stellplätzen (z. B. Garage oder Carports) zugelassen werden. Als Vorgarten wird gem. Urteil des VwGH vom 16.03.1993 ein Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der nächstgelegenen Baugrenze definiert.

Um den öffentlichen Straßenraum nicht zusätzlich zu belasten und Konflikte bezüglich der Verkehrssicherheit zu reduzieren, müssen für jede Wohneinheit im Quartier mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden. Die Grundlage für diese Festsetzung bildet der § 89 (1) Nr. 4 BauO NRW i. V. m. § 9 (6) BauGB.

Die Stellplätze müssen dabei, sobald mehr als eine Wohneinheit pro Gebäude realisiert wird, - unabhängig voneinander befahrbar sein, d.h. es darf kein gefangener Stellplatz entstehen.

Als „gefangene Stellplätze werden Stellplätze bezeichnet, die nur in Abhängigkeit von einem anderen Stellplatz genutzt werden können, z. B. wenn beide direkt hintereinander liegen, so dass der zweite nur über den ersten Stellplatz anfahrbar ist.

Bei Einfamilienhäusern mit nur einer Wohneinheit gilt der Raum vor der Garage als Stellplatz und kann als 2 Stellplatz anerkannt werden. Nur nicht überdachte Stellplätze können gem. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, damit die Zufahrtsbereiche als Stellplätze genutzt werden können und gleichzeitig der gestalterische Ansatz beibehalten wird, dass der Hauptbaukörper das Straßenbild prägt und nicht die Nebenanlagen, Carports oder Garagen.

Ausnahmsweise können im WA-3 und WA-4, sowie WA 5 -Gebiet Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) gemäß § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden, wenn eine Überschreitung der Baugrenzen durch diese baulichen Anlagen städtebaulich und verkehrsplanerisch vertretbar ist. Bei der Beurteilung sind u.A. gestalterische Aspekte, Sichtbeziehungen und Sichtdreiecke, Parkplätze im Straßenraum etc. einzubeziehen.

Diese Ausnahmeregelung ermöglicht es, auf besondere bauliche Situationen reagieren zu können, die jedoch die Ausnahme bleiben müssen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser, Gewächshäuser, etc.) sind bis insgesamt 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht außerhalb der Baugrenze parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Dieses ist darin begründet, dass der Hauptbaukörper das Gestaltungsbild der Straße prägen soll und nicht die Nebenanlagen.

Gebäudehöhe

Die geplante Bebauung im gesamten WA-Gebiet wird mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird dabei wie folgt geregelt:

- <u>Im WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4-Gebiet:</u>
  6,50 m einschließlich Attikaoberkante
- <u>Im WA-5-Gebiet:</u>
  Traufhöhe = 4,50 m,
  Firsthöhe = 8,00 m

Um im Quartier ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern und gleichzeitig die speziellen örtlichen Gegebenheiten – hier die bewegte Topographie – zu berücksichtigen werden für die Berechnung der maximal zulässigen Gebäudehöhen die eingetragenen Höhenbezugspunkte zu Grunde gelegt. Jedes Gebäude orientiert sich dabei an dem nächstgelegenen Bezugspunkt, gemessen von der jeweiligen Gebäudemitte des Hauptgebäudes der straßenseitigen Hauptfront.

Bei Eckgrundstücken ist der Mittelwert aus der jeweils zur Gebäudemitte nächstgelegenen Höhenbezugspunkte zu ermitteln und als Bezugshöhe anzunehmen.

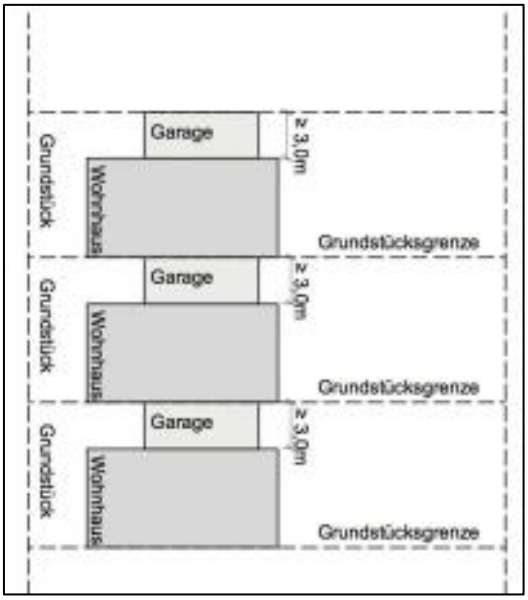
Bauweise / Zahl der Wohneinheiten

Durch die umliegende Bebauungsstruktur wird eine offene Bauweise geprägt, die auch im neuen Quartier überwiegend fortgeführt werden soll. Hierbei müssen der seitliche Grenzabstand eingehalten und die Baukörperlänge von max. 50 m darf nicht überschritten werden.

Im WA-Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen geplant. Um dem breiten Interessentenkreis Rechnung zu tragen, das Plangebiet optimal auszunutzen und unterschiedlich groß parzellierte Grundstücksflächen zu generieren wird das gesamte Gebiet wie folgt in unterschiedliche WA-Gebiete gegliedert:

- Im WA-1-Gebiet werden in Anlehnung an die nördliche Umgebungsbebauung nur Hausgruppen in Form von Reihenhausbebauung vorgesehen. Bei dieser Bauweise werden Reihenmittelhäuser ohne seitlichen Grenzabstand jeweils bis an die beiden seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut, wodurch eine kleinere Grundstücksparzellierung ermöglicht werden kann.

- Im WA-2-Gebiet werden nur Einzelhäuser in Form von Kettenhäusern geplant.
  Kettenhäuser sind nur einseitig an der südlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, wenn die Grundstücksgrenze innerhalb des Baufensters verläuft. In den seitlichen Grenzabständen der Kettenhausgrundstücke zur nördlichen Grundstücksgrenze sind Garagen, überdachte Stellplätze (z. B. Carports) sowie nicht überdachte Stellplätze zulässig. (siehe nachfolgende beispielhafte Skizze).



Beispielskizze Kettenhaus

Bei dieser Bauweise handelt es sich um flächensparende und zugleich aufgelockerte Bebauung, da es aufgrund des einseitigen Grenzabstandes keine gemeinsame Wand gibt und der Bau von Garagen und überdachten Stellplätzen (z. B. Carports) mit ihren Zufahrten auf den jeweiligen Grundstücken in den seitlichen Grenzabständen ermöglicht wird.

- Im WA-3, WA-4 und WA-5-Gebiet sind nur Einzel- und/oder Doppelhäuser geplant um im Plangebiet gleichzeitig eine aufgelockerte städtebauliche Entwicklung entsprechend der Umgebungsbebauung zu ermöglichen.

Um eine hohe Versiegelung bei einer verdichteten Baustruktur mit Doppel-, Reihen-, oder Kettenhäusern durch die Anzahl der Stellplätze zu vermeiden, ist z.B. für die Kettenhäuser im WA 2 die Zahl der Wohneinheit auf 1 WE/Gebäude reduziert mit der Folge, dass in diesem Fall der Stellplatz vor der Garage als zweiter Stellplatz gewertet bzw. angerechnet werden kann.

- WA-1-Gebiet – Hausgruppe = max 1 WE / Gebäude
- WA-2-Gebiet – Einzelhaus (Kettenhaus) = max. 1 WE / Gebäude
- WA-3, WA-4 und WA-5-Gebiet: Einzel- und/oder Doppelhaus:
  Einzelhaus = max. 2 WE / Gebäude
  Doppelhaus = max. 1 WE / Doppelhaushälfte

Sobald zwei WE in einem Gebäude errichtet werden, müssen die erforderlichen 2 Stellplätze / WE separat anfahrbar also nebeneinander anfahrbar sein.

Die Festsetzung auf nur eine WE sorgt daher für eine geringere Versiegelung für Stellplätze und Garagen.

Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes des neuen Baugebietes werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen getroffen.

Im WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4-Gebiet wird als zulässige Dachform das Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5° festgesetzt. Für die Flachdächer ist im Plangebiet eine flächig extensive Begrünung vorgesehen um Tier- und Pflanzenarten Lebensraum zu bieten und einen ökologischen Ausgleich für Natur- und Artenschutz möglichst zu erzielen.

In Hinblick auf die Energiewende und umweltfreundlichen Stromversorgung ist bei dieser Festsetzung auch die Installation einer Photovoltaikanlage möglich, wenn diese einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht wird. Die schräge, einseitige Aufständerung sorgt dafür, dass eine flächenhafte Dachbegrünung verbleibt und die Vegetationsdecke ausreichend belichtet wird.

Im WA-5-Gebiet wird in Anlehnung an das Bestandsgebäude und die unmittelbar angrenzende Umgebung das Satteldach festgesetzt.

Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet und in Form, Höhe, Dachneigung, Farbe und Material auf einander abgestimmt werden. Dieses ist bei Einreichung des Bauantrages durch die Darstellung des Nachbargebäudes nachzuweisen. Bei Grundstückseigentümern die ein Grundstück für eine Doppelhaushälfte bei der Stadt Lemgo erwerben, wird daher vorausgesetzt, dass sich mit dem Doppelhaushälftennachbarn gestalterisch, auf die vorangehenden Merkmale abgestimmt wird. Die Abstimmung ist erforderlich um ein harmonisches Gestaltungsbild bei Doppelhausgrundstücken zu erhalten.

Als Bedachungsmaterial im WA-5-Gebiet sind, in Anlehnung an die Umgebungsbebauung, Dachpfannen (Dachziegel, Dachsteine) zulässig. Um eine Blendwirkung auszuschließen, sind hochglänzende Dachpfannenoberflächen ausgeschlossen.

Nicht überbaute und unversiegelte Flächen sollen gärtnerisch und möglichst naturnah gestaltet werden, um eine größtmögliche ökologische Qualität zu erhalten.

„Gärtnerisch" bedeutet, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht als Arbeits-, Lager- oder Abstellflächen genutzt, sondern begrünt werden (z.B. bodendeckende Bepflanzung, jedoch keine Versiegelung durch Steinmaterial).

Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, die in der Regel als optisch befestigte Fläche im Gegensatz zu einer gärtnerisch angelegten Fläche wahrgenommen werden, sind nicht unter gärtnerischer Gestaltung zu fassen. Die gärtnerische Gestaltung soll lediglich mit organischen, natürlichen und ortstypischen Materialien erfolgen.

Gem. Urteil des VwGH vom 16.03.1993 wird als Vorgartenbereich jener Bereich zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze definiert. Auch diese Vorgärten sollen begrünt werden. Hintergrund dieser Festlegung ist, dass aus Gründen der Klimafolgenanpassung ein Aufheizen möglichst vermieden werden soll, was bei Steinschüttungen regelmäßig der Fall ist. Auch soll die ökologische Qualität – auch bei Vorgärten- damit verbessert werden und der begrünte Charakter der Wohnbebauung gefördert werden.

Im WA-1, WA-3, WA-4 und WA-5-Gebiet soll das vorhandene Gelände in seinem natürlichen Geländeverlauf erhalten bleiben. Ausnahmsweise kann der Geländeverlauf in den vorgenannten WA-Gebieten aufgrund von notwendigen Erdanfüllungen oder Abgrabungen zugunsten von Zufahrts- oder Eingangsbereichen und von Terrassen verändert werden.

Im WA-2-Gebiet ist, aufgrund von einer ziemlich bewegten Topografie und Haustypologie (Kettenhaus ohne seitlichen Grenzabstand) in diesem Bereich, die Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche zulässig bzw. auf das notwendige Maß zu beschränken.

Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass das gesamte Baugebiet topografisch belebt ist. Grundstücksnivellierungen die zu Stützmauern und Winkelstützen führen sind aus optischen Gründen nicht gewünscht und sind zu vermeiden. Der Baukörper ist daher möglichst in das geneigte, natürliche Gelände anzupassen.
Die Einschränkung von Geländeveränderungen dient in erster Linie dazu, eine homogene und zusammenhängend erlebbar gestaltete Gesamtsituation im Plangebiet entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben.
Bei der Formulierung der Regelung wird jedoch berücksichtigt, dass geringe Geländeveränderungen erforderlich sind, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

Einfriedungen sind nur als Hecken festgelegt. Hecken in Kombination mit innenliegenden Zäunen sind zulässig. Der Gebietscharakter soll durchgrünt sein. Hecken erzeugen, im Gegensatz zu individualisierten Zaunanlagen einen einheitlichen Gestaltungseindruck und zudem ökologisch wertvoller als Zäune. Aus diesem Grund sind Zaunanalagen nur innenliegend, d.h. hinter

der Hecke zulässig. Nach außen zur öffentlichen Straßenfront soll die Hecke gestalterisch prägen.

Für die Hecken sind nur heimische, schnittfähige Gehölze zu verwenden. Eine Pflanzliste ist den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

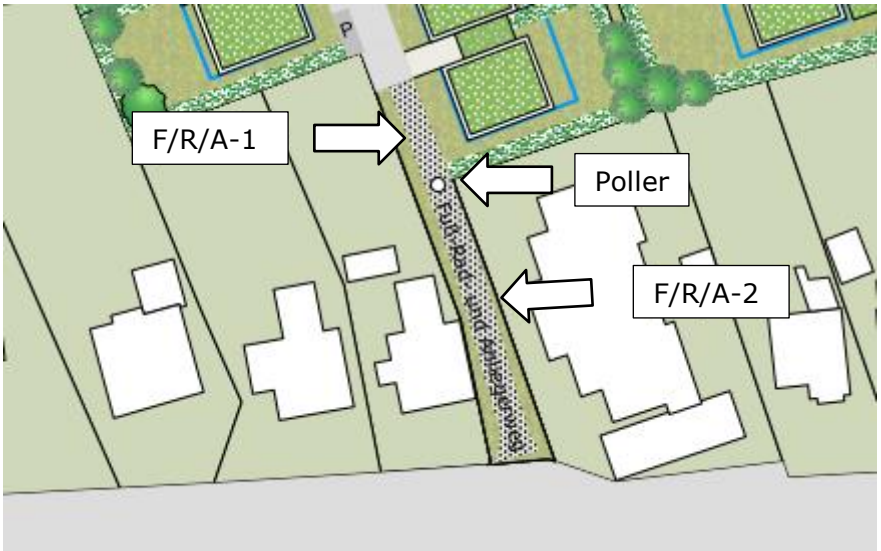
Das gesamte in Planung stehende Wohngebiet wird von der westlich angrenzenden Straße „Hinter den Pösten" über eine neue Planstraße erschlossen.

Die nachfolgende Straßenentwurfsplanung sieht einen verkehrsberuhigten Bereich mit einer Gesamtbreite von 6,0 m vor. Die Fahrbahn wird in Pflaster ausgeführt und durch Baumstandorte inkl. Beete untergliedert.

Im Bereich der Zufahrt von Pöstenweg wird die Zuwegung in das Plangebiet mit einer Gesamtbreite von 4,50 m bemessen und als Fuß-, Rad- und Anliegerweg festgesetzt. Dieser Weg wird teilweise in Asphalt mit einer Breite von 3,00 m ausgeführt. Bei dieser Breite kann der Weg im Bedarfsfall laut der Abteilung Straßen und Entwässerung Lemgo (SEL) ausnahmsweise als Zuwegung für Feuerwehr- oder Rettungsfahrzeuge genutzt werden. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt grundsätzlich über die Straße „Hinter den Pösten", daher wird die Erschließung über den südlich gelegenen Fuß-, Rad- und Anliegerweg durch einen Poller unterbunden. Die seitlichen Restflächen dieses Weges werden für die Grünstreifen (evtl. Heckenpflanzung) vorgesehen.

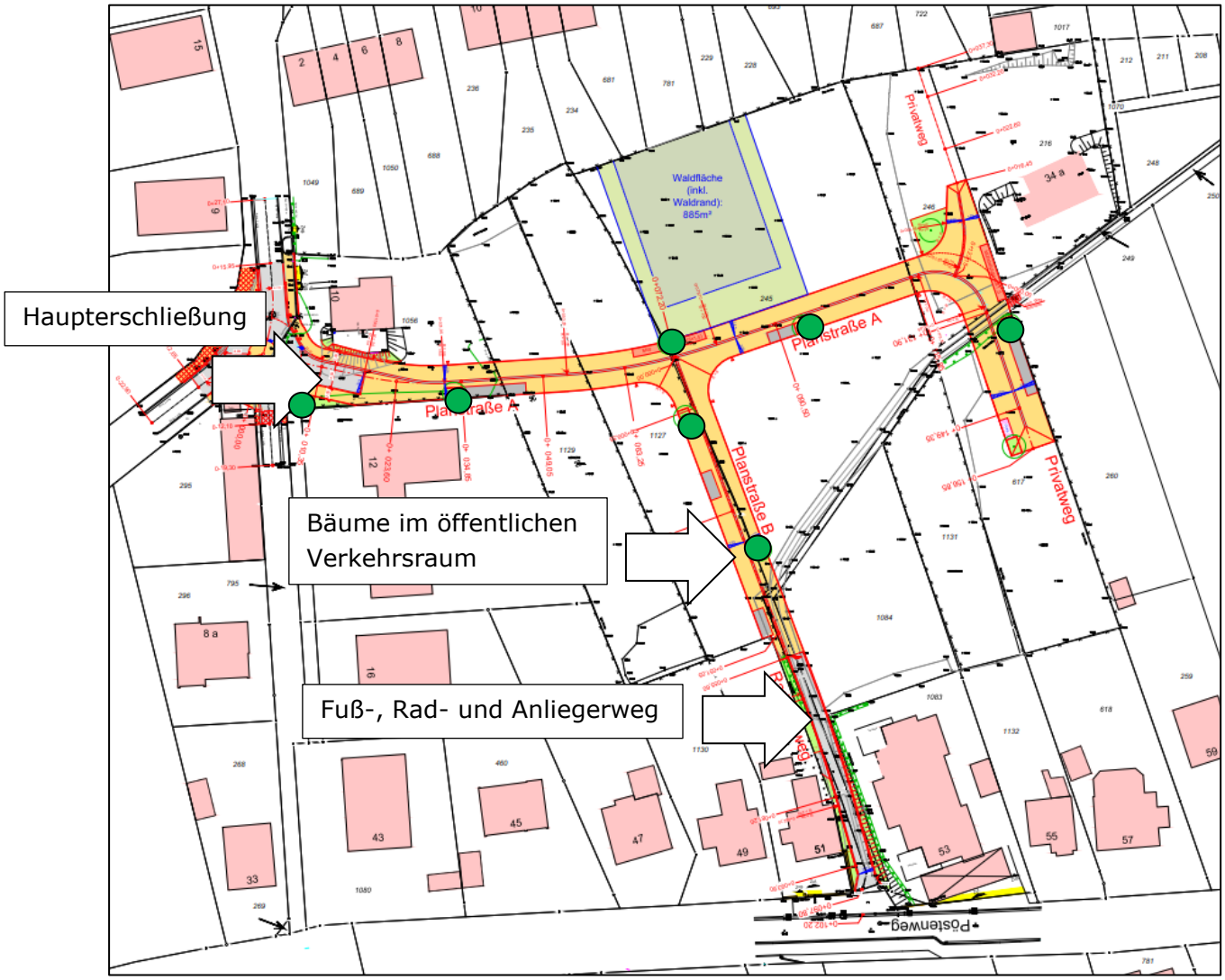
Das Plangebiet wird über die vorgenannte Zuwegung mit Versorgungsleitungen zur Strom-, Wasser- und Fernwärme erschlossen. Um hier die notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen für die Versorgungsträger zu schaffen wird der öffentliche Fuß-, Rad- und Anliegerweg als Leitungs-Fahr- und Gehrecht zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger festgesetzt und in der Planzeichnung mit „L1" gekennzeichnet. Die PKW Zufahrt wird mit einem Poller unterbrochen.

Innerhalb dieser mit „L1" gekennzeichneten Fläche ist der Fuß-, Rad- und Anliegerweg (F/R/A) in F/R/A-1 und F/R/A-2 unterteilt und festgesetzt, um die Unterbrechung für den PKW Verkehr zu verdeutlichen. Für Radfahrer und Fußgänger ist der Weg durchlässig.



Im Nordosten des Plangebietes im Bereich der festgesetzten WA-1 und WA-3-Gebiete sieht die Planung die Herstellung von Privatwegen zugunsten der privaten Anlieger vor. Dieser Weg wird mit „L2" gekennzeichnet und als Geh-, Fahr und Leistungsrecht festgesetzt.

Für die festgesetzten Kettenhäuser im WA-2-Gebiet soll ebenfalls eine bessere Zugänglichkeit zum hinteren Bereich der Grundstücksfläche aus den o. g. Gründen planungsrechtlich ermöglicht werden. Daher sieht die Planung vor an der Stelle östlich angrenzend einen „ Mistweg" vor. Dieser wird in der Planzeichnung mit „L3" gekennzeichnet und zugunsten der privaten Anlieger als Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

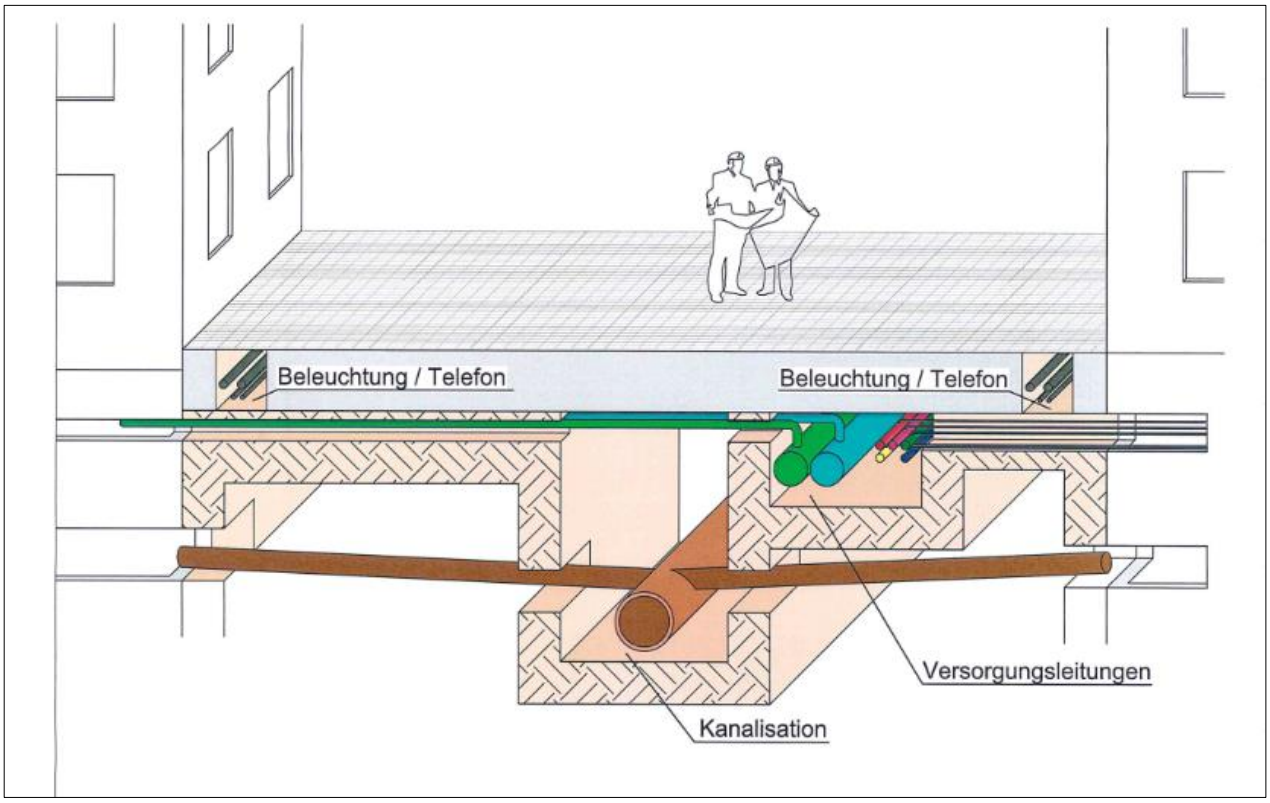


<u>Anpflanzung von Bäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen</u>

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen und den Eingriff in die Natur weiterhin zu minimnieren wird im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche je 30 m laufende Straßenfläche je ein einheimischer, standortgerechter und klimaresilienter Laubbaum als Hochstamm angepflanzt. Die genauen Standorte werden im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt und stehen noch nicht fest. Die in dem obigen Entwurf eingetragenen Standorte gem. Straßenentwurfsplanung (s.u.) zeigen eine mögliche Anordnung. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Die Standorte der eingetragenen Bäume können abweichen, da die genaue Lage der Leitungskanäle der Versorgungsträger (Fernwäre, Mischwasserkanal, etc.) sowie die Grundstückszufahrten im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung noch nicht eindeutig festgelegt werden können. Die genaue Bestimmung der Lage von den vorgenannten Anlagen kann erst im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen.

Zum besseren Verständnis ist nachfolgend ein Beispiel (Auszug aus den Planunterlagen der Abteilung SEL) von einem Straßenquerschnitt mit den Versorgungsleitungen aus dem Bereich „Mittelstraße" in Lemgo aufgeführt. Dieser Auszug dient lediglich als Beispiel für die Erschließungsplanung von Leitungskanälen und trifft keine Aussagen auf den vorliegenden Bebauungsplan „Pöstenweg / Goethestraße".



7.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen oder innnerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche nachgewiesen. Auf Kap. 6.2 S.12 wird in diesem Zusammenhnag verwiesen.

Die Standorte für öffentliche Stellplätze sind der Straßenentwurfsplanung zu entnehmen, und können im Rahmen der Ausführungsplanung aufgrund der Lage von Zufahrten oder Leitungskanälen der Versorgungsträger variieren.

7.3 Rad- und Fußverkehr

Der historische Stadtkern der Stadt Lemgo als Hauptversorgungszentrum befindet sich westlich des Plangebietes, in einer fußläufigen Entfernung von etwa 600 m, und ist über den „Pöstenweg" und den „Ostertor-Wall" auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

Der vorhandene Fußweg im Quartier wird mit der Straßenfläche und den Wohngrundstücken überplant. Das vorhandene Reststück Richtung Wilmersiek bleibt erhalten, so dass die Gebietsquerung weiterhin sichergestellt ist.

7.4 ÖPNV

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes ist ausreichend gegeben. Die nächsgelegenen Bushaltestellen befinden sich jeweils an den nordöstlich gelegenen „Goethestraße" und südöstlich gelegenen „Kluskampstraße" in einer fußläufigen Entfernung von etwa 400 m vom Plangebiet.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Energie- und Wasserversorgung

In Abstimmung mit dem Versorgungsträger Stadtwerke Lemgo wird das Plangebiet an die vorhandenen Wasser-, Fernwärme-, Strom- und Straßenbeleuchtungsnetze angeschlossen. Die Stromversorgung erfolgt durch die vorhandene Trafostation an der Straße „Hinter den Pösten". Soweit erforderlich wird der Ausbau der Leitungsnetze mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Der Anschluß an die Fernwärme wird für zukünftige Käufer der Grundstücke verbindlich. Jeder Eigentümer eines Grundstücks, das durch eine Straße erschlossen ist, in der sich eine betriebsfertige Fernwärmeleitung befindet, ist verpflichtet, sein Grundstück an die Fernwärmeversorgung anzuschließen, sobald es mit einem Gebäude oder mit mehreren Gebäuden bebaut ist.

Zur dauerhaften Sicherung wird im Grundbuch für die städtischen Grundstücke eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Lemgo GmbH eingetragen (§ 1090 Abs. 1 i.V.m. § 1018 Alt. 1 und 2 BGB).

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit umfasst ein Hausanschlussleitungs- und Versorgungsrecht für Fernwärme sowie ein Wärmeerzeugungs- und Wärmebezugsverbot (Verpflichtung zur Unterlassung, andere Anlagen als Fernwärmeanlagen für die Erzeugung von Wärme zur Raumheizung und Brauchwasserbereitung zu errichten, zu betreiben oder errichten/betreiben zu lassen). Ausgenommen werden Zusatzanlagen wie Solarthermieanlagen, Photovoltaikanlagen und/oder Kamine/Kaminöfen.

8.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr.7 lit. e BauGB).

Nach jüngster Rechtsprechung (OVG Münster Beschl. v. 18.8.2023 – 2 B 349/23, BeckRS 2023, 21678 Rn. 1) leidet ein Bebauungsplan an einem bauplanerischen Abwägungsdefizit, wenn Abwasserbeseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser nicht hinreichend geprüft und gesichert sind. Der Planung muss eine abwassertechnische Erschließungskonzeption zu Grunde liegen, nach welcher anfallendes Schmutz- und Regenwasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Betroffenen innerhalb und außerhalb des Plangebietes keinen Schaden nehmen.

Eine grundlegende Orientierung an den technischen Regelwerken (u.a. DWA A 118 zur Überstauhäufigkeit, DIN 1986-100 und DIN EN 752 zum Überflutungsschutz) stellt eine tragfähige Plattform dar, um Abwägungsdefizite im Umgang mit Abwässern zu vermeiden.

Im Plangebiet liegt daher wie folgt eine entsprechende abwassertechnische Erschließungskonzeption zugrunde.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist laut dem Bodengutachten vom 16.05.2022 auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Ebenso ist es nicht möglich, das Niederschlagswasser direkt oder über einen Regenwasserkanal oder andere Wasserführung ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Durch die Realisierung einer Trennwasserkanalisation im Plangebiet und dem Anschluss an das Trennwasserkanal zur Niederschlagswasserbeseitigung würde unter Berücksichtigung aller Randbedingungen hier ein unverhältnismäßiger technischer und wirtschaftlicher Aufwand entstehen. Hierzu wurde eine entsprechende Beurteilung zum Wahl des Entwässerungssystems seitens der Abteilung Straßen und Entwässerung Lemgo (SEL) durchgeführt und mit der Wasserbehörde der Bezirksregierung Detmold abgestimmt.

Aus diesen Gründen wird das Baugebiet Pöstenweg über eine Mischwasserkanalisation entwässert, die an den vorhandenen Mischwasserkanal „Hinter den Pösten" angeschlossen wird. Die Weiterleitung des Abwassers erfolgt über das vorhandene Netz zur Zentralkläranlage Lemgo.

Da die vorhandene Kanalisation „Hinter den Pösten" nur eine begrenzte Aufnahmekapazität hat, muss das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt eingeleitet werden. Damit die Kapazität der bestehenden Mischwasserkanalisation nicht überschritten wird, ist ein öffentlicher Rückstaukanal mit einem Volumen von rund 40 m³ vorgesehen.

Um das öffentlich bereitgestellte Rückhaltevolumen zu minimieren, muss auf den Privatgrundstücken ebenfalls eine Regenrückhaltung zur Ausführung kommen. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen auf den Grundstücken ist über geeignete Anlagen (z.B. Mulden, Zisternen, etc.) zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die Drosselwassermenge wird auf maximal 4,0 Liter pro Sekunde pro 1000m² Grundstücksfläche festgesetzt. Die Festsetzung hilft eine Überlastung bei Starkregen zu reduzieren. Das Verursacherprinzip für anfallendes Regenwasser (Dachflächen/Oberflächen) wird hier für private wie öffentliche Bauherren (hier Stauraumkanal) angewendet.

8.3 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Für ein Wohngebiet ist eine erforderliche Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h über die Dauer von 2 h vorgesehen. Die

Löschwasserversorgung wird durch das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Der nächstgelegene Hydrant (Entnahmestelle) befindet sich am Pöstenweg in ca. 70 m von dem Plangebiet entfernt. Durch die neue Erschließungsstraße ist die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge gegeben.

8.4 Abfallentsorgung

Für das Plangebiet erfolgt die Abfallsammlung am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit dem Anschluss an die kommunale Abfallentsorgungseinrichtung.

Es werden zentrale Sammelstellen für die Abholung der Müllbehälter vorgesehen. Diese sind in der Straßenentwurfsplanung sowie in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Die Lage kann im Zuge der Ausführungsplanung aufgrund der Lage von Zufahrten oder Leitungskanälen der Versorgungsträger in ihrer Lage abweichen.

Die Anfahrt des Plangebietes durch Müllfahrzeuge erfolgt über die geplante Stichstraße von „Hinter den Pösten". Die innere Erschließung ist hierfür ausreichend dimensioniert. Eines separaten Wendekreises bedarf es laut Auskunft der Straßen- und Entwässerung Lemgo (SEL) nicht. Der zuständige Entsorgungsbetrieb wurde beteiligt. Das Wenden ist am T-förmigen Ende der Erschließungsstraße durch Vor- und Rückstoß gewährleistet.

An den Müllabfahrtagen wird es jedoch, augrund der sparsam gewählten Erschließung zu Behinderungen kommen, die das neue Baugebiet betreffen. Dieses ist auch in anderen Wohngebeiten regelmäßig der Fall. Den neuen Anwohnern ist zuzumuten, sich auf diese temporären Störungen im Tagesrythmus einzustellen.

Eine breitere Ausführung der Erschließungsstraße, wird aus Gründen einer sparsamen Erschließung, zugunsten von mehr Nettobauland nicht vorgesehen.

9 Vorkehrungen zum Lärmschutz

9.1 Schalltechnische Untersuchung

Für das Plangebiet liegt bereits eine schalltechnische Untersuchung vor, in der das vorliegende Plangebiet (Bauabschnitt 1) sowie die östlich angrenzende Fläche (Bauabschnitt II), welcher aktuell nicht mehr als Wohnbauland realsiert wird, lärmtechnisch untersucht wurde.

Mehrere Prognoseszenarien sind in dem alten Schallgutachten abgebildet und überprüft worden:

Bericht vom 05.10.2021 zum ersten Bauabschnitt:

- Abwicklung des Bauabschnittes 1 (BA 1) über den Pöstenweg (126 KFZ/Tag)
- Abwicklung des Bauabschnittes 1 und Bauabschnittes 2 als „worst-case Betrachtung" über den Pöstenweg (252 KFZ/Tag)
- Abwicklung des Bauabschnittes 1 und zwei (BA 1 und BA 2) über Pöstenweg und Wilmersiek (Durchfahrtsvariante 500 KFZ/Tag)

Bericht vom 06.10.2021 zum Bauabschnitt 2:

- Abwicklung des Bauabschnittes 1 und 2 über Wilmersiek, bei Abbindung des Pöstenweges (252 KFZ/Tag)
- Abwicklung des Bauabschnittes 1 über Pöstenweg und den Bauabschnitt 2 über Wilmersiek (kein Durchgangsverkehr)

Aus der schalltechnischen Untersuchung (Dekra, Bielefeld, Oktober 2021) zum vorliegenden Bebauungsplan „Pöstenweg / Goethestraße" kann entnommen werden, dass durch das geplante Wohngebiet und einer zum damaligen Zeitpunkt angedachten Erweiterung nach Osten an allen betrachteten Immissionsorten eine Anspruchsvoraussetzung sowohl auf aktive als auch auf passive Schallschutzmaßnahmen nicht besteht.

Der zweite Bauabschnitt ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Er wird durch politischen Beschluss nicht mehr weiterverfolgt.

Durch die geänderte Erschließung von Westen wurde eine neue Schalluntersuchung erarbeitet. Aus dieser ergänzenden schalltechnischen Untersuchung (Dekra, Bielefeld, Februar 2023) geht hervor, dass durch die Änderung des Geltungsbereiches an allen betrachteten Immissionsorten eine Anspruchsvoraussetzung sowohl auf aktive als auch auf passive Schallschutzmaßnahmen nicht besteht.

Das vollständige Schallgutachten ist dem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument beigefügt.

10 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Anlagen / Einrichtungen vorhanden, die einen Altlastenverdacht auslösen. Gemäß dem Geoportal der Stadt Lemgo ist das Plangebiet nicht als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht aufgrund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Die unmittelbar westlich des im Süden des Plangebietes vorhandenen Fuß- und Radweges angrenzende Fläche mit einem Wohngebäude (Flurstück 1128) ist im Geoportal der Stadt Lemgo aufgrund der Vornutzung als Altlastenfläche gekennzeichnet. Negative Auswirkungen für das Plangebiet sind derzeit nicht bekannt.

11 Kampfmittelvorkommen

Laut der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Plangebiet teilweise innerhalb der Bereiche des Artilleriebeschusses. Es wird daher seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe empfohlen eine Flächenüberprüfung der Bereiche des Artilleriebeschusses (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden) auf Kampfmittelbelastungen durchzuführen.

Es wird seitens des Ordnungsamtes der Stadt Lemgo über den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe eine Flächenüberprüfung der Bereiche des Artilleriebeschusses veranlasst. Die Fläche wird vor Baumaßnahmen abgesucht. Die Beauftragung operativer Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen wird seitens der Ordnungsbehörde jeglicher Baumaßnahme vorlaufend erfolgen.

Grundsätzlich sollten Eingriffe in den Boden mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sollten dabei verdächtige Gegenstände und/oder auffällige Erdverfärbungen festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe über die zuständige örtliche Ordnungsbehörde oder die Feuerwehr Lemgo zu benachrichtigen. Hierzu ist ein entsprechender Hinweis mit weiteren Angaben im Bebauungsplan enthalten.

12 Denkmalschutz

Gemäß dem Geoportal der Stadt Lemgo befinden sich weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung Bodendenkmale, Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Bei Bodenfunden wird auf den Hinweis in den textlichen Festsetzungen verwiesen. Die zuständigen Stellen sind umgehend zu informieren.

13 Flächenbilanz

Gesamtfläche (Brutto):	1,04 ha	100%
davon:		
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,14 ha	13%
Grünfläche/Wald:	0,09 ha	10%
Gesamtfläche (Netto):	0,80 ha	77%

14 Grünordnerische Festsetzungen, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach den Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Dennoch sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu ergreifen und die Beeinträchtigung der Schutzgüter abzuprüfen. In dem beigefügten umweltfachlichen Beitrag sind weitere Informationen enthalten.

Der Baumbestand der nach Baumschutzsatzung Lemgo schützenswert ist, wurde kartiert. Von den 8 Großbäumen kann lediglich 1 Baumstandort als zu erhaltend festgesetzt werden. (Bebauungsplan und Konzeptplan). Die 7 weiteren Baumstandorte liegen entweder in der Strassentrasse, oder in den Baufenstern. Ein Erhalt dieser Bäume würde zum Verlust zahlreicher Baugrundstücke führen, da Baufenster nicht ausgenutzt werden könnten.
Außerdem ist der Stamm eines Baumstandortes faul und stark bruchgefährdet, so dass laut Empfehlung des Stadtforstes nach Ortsbegehung des Baumkontrolleurs eine kurzfristige , teilweise Baumfällung notwendig ist.

Als Minderungsmaßnahme wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein neuer kleinkroniger Baum zu pflanzen ist. Auch auf den kleineren Doppel-, Reihen- oder Kettenhausgrundstücken. Der Standort ist frei wählbar, unter Einhaltung des Nachbarrechts an den Grundstücksgrenzen.

Hinsichtlich der Pflanzabstände trifft das NachbG NRW in den §§ 41-48 ausführliche Regelungen.

Mit Bäumen außerhalb des Waldes, mit Sträuchern und Rebstöcken sind gemäß § 41 NachbG NRW von den Nachbargrundstücken folgende Abstände einzuhalten:

Bäume, außer Obstgehölze

- *stark wachsenden Bäumen, insbesondere der Rotbuche und sämtlichen Arten der Linde, der Platane, der Rosskastanie, der Eiche und der Pappel:* ***4,00 Meter****,*
- *allen übrigen Bäumen:* ***2,00 Meter***

Ziersträuchern

- *stark wachsenden Ziersträuchern, insbesondere dem Feldahorn, dem Flieder, dem Goldglöckchen, der Haselnuss, den Pfeifensträuchern (falscher Jasmin):* ***1,00 Meter****,*
- *allen übrigen Ziersträuchern:* ***0,50 Meter***

Obstgehölze

- *Kernobstbäumen, soweit sie auf stark wachsender Unterlage veredelt sind, sowie Süßkirschbäumen, Walnussbäumen und Esskastanienbäumen:* ***2,00 Meter****,*
- *Kernobstbäumen, soweit sie auf mittelstark wachsender Unterlage veredelt sind, sowie Steinobstbäumen, ausgenommen die Süßkirschbäume:* ***1,50 Meter****,*
- *Kernobstbäumen, soweit sie auf schwach wachsender Unterlage veredelt sind:* ***1,00 Meter****,*
- *Brombeersträuchern:* ***1,00 Meter****,*

Die Planzliste für die Baumauswahl ist den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

In Verbindung mit der Stellungnahme des Kreisverbandes NABU zum Erläuterungsbericht und den textlichen Festsetzungen der Ziffer 6.1 und 6.3 im Rahmen der Offenlage gem. §§ 3(2) und 4(2) wird die Begründung gem. (VGH) Baden-Württemberg Urteil vom 12.07.2023 – 5 S 3193/21 um ein Begründungselement wie folgt redaktionell ergänzt:

Die Pflanzliste ist nicht abschließend. In den textlichen Festsetzungen wird eine breite Auswahl an heimischen Laubbäumen vorgeschlagen. Der Eigentümer wird hierdurch nicht an alle Baumarten in der Auswahl der Pflanzenliste gebunden. Abweichungen sind möglich.

Die redaktionellen Änderungen in der Begründung haben keine materiell-rechtliche Änderungen, sondern lediglich klarstellende Bedeutung gem. (BVerwG Beschl. v. 8.3.2010 – 4 BN

42/08; VGH Mannheim Beschl. v. 27.8.1974 – II 1166.73 – OVG Berlin Urt. v. 17.12.2010 – 2 A 1.09). Vgl. auch BGH (Urt. v. 29.11.1979 – III ZR 67.78).

Die Auswahl auf kleinkronige Bäume erfolgte in Abwägung mit dem Anspruch, dass eine Verschattung aus Klimafolgenanpassungsgründen einerseits erwünscht ist, gleichzeitig aber auch eine Zonierung der Gartenzonen in besonnte, halbschattige und schattige Bereiche ermöglicht wird. Auch sind Praxiserfahrungen eingeflossen, die die Pflanzung von Großbäumen, bzw. Großkronigen Bäumen, wegen der nachbarrechtlichen Abstände zu Grundstücksgrenzen in der Regel sehr schwer machen. Gerade wenn die Grundstücke schmal und klein sind. Zudem wünschen sich die Eigentümer meistens sonnige Freisitze im Garten.

Aus diesen Erwägungen wurde sich innerhalb der Gartengrundstücke für kleinkronige Bäume entschieden. Bei Bäumen gilt, dass der Kronentraufbereich analog des Wurzelbereiches in der Abmessung ist und demnach ausreichend Wurzelbereich von Befestigung freizuhalten ist. Von den Grundstücksgrenzen sind die Bäume mit ausreichendem Abstand in das Grundstück einzurücken.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet überplant, weshalb die vorhandenen Biotopstrukturen als Verlust zu werten sind. Das Feldgehölz und die Bäume des Plangebiets sind als erheblicher Verlust zu werten, da sie eine hohe Entwicklungszeit aufweisen. Des Weiteren stellt das Feldgehölz den größten Gehölzbereich im weiteren Umfeld dar. Die Gehölzstruktur ist forstrechtlich als Wald einzustufen.

<u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:</u>

Im Rahmen der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durch den Eingriff in die Natur und Umwelt im Zuge der Planung des neuen Wohnbaugebietes werden folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

- Eine Teilfläche des Waldes von 885 m² im Plangebiet wird zum Erhalt festgesetzt. Der überplante Anteil des Waldes (2025 m²) wird im Verhältnis 1:2 (4.050 m² gesamt) ersetzt. Hierfür ist eine entsprechende Fläche in der Gemarkung Voßheide, Flur 7, Flurstück 507 (teilweise) vorgesehen (siehe nachfolgende Abbildung). Die Anpflanzung erfolgt spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die Ausführungen hinsichtlich der Aufforstung der Ausgleichsfläche sind dem umweltfachlichen Beitrag zu entnehmen.

- Im gesamten Plangebiet wird eine Dachbegrünung der Haupt- und Nebenanlagen sowie von Garagen und Carports verbindlich festgelegt.

- nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht als Zufahrten erforderlich sind. Eine Bodenbedeckung darf nur mit organischen, natürlichen und ortstypischen Materialien erfolgen.

- Im Bereich der Grundstücksgrenzen ist die Anpflanzung von Heckenstrukturen aus heimischen, schnittfähigen und standortgerechten Laubgehölzen geplant.

- Pro Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger einheimischer Laubbaum bzw. Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzusehen.

- Die erhaltenswerten Bäume nach Baumschutzsatzung sind kartiert worden. Ein erhaltenswerter Baum im Bestand wird festgesetzt und ist dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen zu schützen.

- Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden je 30 m Straßenlänge je ein klimaresilienter Laubbaum als Hochstamm angepflanzt und dauerhaft erhalten. Die genaue Anordnung der Bäume wird im Rahmen der Ausführungsplanung Straßenbau in Abstimmung mit der Abteilung Stadtplanung definiert. Grundstückszufahrten, Leitungskanäle, öffentliche Stellplätze im Straßenraum, Müllsammelplätze sind bei der Standortwahl zu beachten Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzusehen.

Die vorgenannten und festgesetzten Maßnahmen sind nicht als vollwertiger Ersatz zur jetzigen Gehölzvegetation (Bestandssituation) anzusehen. Jedoch mildert es die Folgen der Nachverdichtung zugunsten innerstädtischer, integrierter Wohnungsbauflächen ab.

Unter Berücksichtigung des Ziels der Planung von Wohnbauland in integrierten Lagen ist der Verlust der anstehenden Vegetation in der Abwägung der Belange untereinander beschlossen worden, sofern Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erfolgen.

15 Schutzgut Mensch

Bei Realisierung der geplanten Erweiterung des Wohnbaugebiets ist eine Zunahme der Lärmemissionen während der Bauphase zu erwarten. Diese ist auf die Zeit der Bauphase begrenzt.

Infolge der Umsetzung der Planung ist von einer Erhöhung des Kfz-Verkehrs im Plangebiet und an den Zu- und Ausfahrtspunkten auszugehen. Daher ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden, in der mögliche Lärmkonflikte und Richtwertüberschreitungen an der bestehenden Bebauung, durch die induzierten Verkehre aus dem Plangebiet und die neuge-

baute Anliegerstraße geprüft wurden. Die Schalltechnsiche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Beeiträchtigung durch Lärmimmissionen nicht zu erwarten ist. (Siehe auch Kapitel 10.1)

16 Schutzgut biologische Vielfalt

Der Begriff der biologischen Vielfalt oder Biodiversität steht als Sammelbegriff für die Gesamtheit der Lebensformen auf allen Organisationsebenen, von den Arten bis hin zu den Ökosystemen.

Das Plangebiet selbst weist ein Mosaik aus verschiedenen Vegetationsbeständen auf, welche zum Teil natürlich und naturschutzfachlich wertvoll sind. Geeignete Verbundstrukturen in die Umgebung für Korridor-nutzende Arten sowie Teilbereiche mit ähnlicher Vegetationsausstattung sind jedoch kaum vorhanden. Aufgrund der geringen Größe sowie der umliegenden Störungen des Plangebiets weist dieses eine mittlere biologische Vielfalt auf.

Nach Realisierung der Planung wird das Plangebiet eine geringere biologische Vielfalt aufweisen, da ein Großteil der Biotoptypen überplant wird und deren Lebensraumpotenzial verloren geht. Die Pflanzung von Bäumen sowie die Anlage von Gärten führt in Teilen wiederum zu einer Anreicherung des Plangebiets. Unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße des Plangebiets ist die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzguts als gering zu bewerten.

17 Schutzgüter Fläche und Boden

Die Bodenkarte 1:50.000 weist für das Plangebiet eine Parabraunerde mit der Hauptbodenart Lehm / Schluff aus. Gemäß der Einteilung der Kategorie „Schutzwürdigkeit der Böden" stellt der vorkommende Boden einen fruchtbaren Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs und Pufferfunktion bzw. mit einer natürlichen Bodenfruchtbarkeit dar.
Die Anlage von Gebäuden und Stellplätzen sowie Infrastruktur bedingt eine großflächige Versiegelung von Boden im Vergleich zur Bestandssituation. Der Eingriff kann unter Berücksichtigung des Planungsziels (Schaffung von Wohnraum) nicht vermieden werden. Die Entwicklung des Wohnbaugebietes findet dabei im räumlichen Zusammenhang mit bereits umliegender Wohnbebauung statt.
Die vorliegende Planung löst jedoch keinen Freiraumverlust im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes aus. In Anlehung an den § 1a (2) BauGB werden durch die vorliegende Planung Flächen innerhalb bestehender Siedlungsflächen umstrukturiert und neuen Nutzungen zugeordnet. Dieses Vorgehen ist der Maßnahme der Innenentwicklung zuzuordnen und folgt dem Grundgedanken des Flächenrecyclings und des nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden, wodurch dem Freiraumverlust an anderer Stelle vorgebeugt wird. Somit ist keine Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche gegeben.

18 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Hochwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete. Auch Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Fließgewässer oder Stillgewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Die Grundwasseranreicherung wird durch die Versiegelung der Flächen örtlich gemindert. Da der Boden laut Bodengutachten wenig versickerungsfähig ist, ist die Verschlechterung nicht gravierend. Durch die Wahl einer aufgelockerten Bebauungsdichte von GRZ 0,4 und der Überschreitung dieser um 50% für notwendige Stellplätze und Garagen etc. verbleibt 40% der Grundstücksfläche unversiegelt. Auf diesen Flächen kann das anfallende Regenwasser teilweise d.h. eingeschränkt in den Erdschichten gespeichert werden.

19 Schutzgut Klima und Luft / Klimafolgeanpassung

Das Plangebiet liegt innerhalb der geschlossenen Bebauung (überwiegend Einzel- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise) der Stadt Lemgo. Gemäß der Klimaanalyse des LANUV (2020) herrscht im gesamten Plangebiet und dessen Umgebung ein Vorstadtklima. Tagsüber kommt es zu einer starken Erhitzung, nachts zu einer schwachen nächtlichen Überwärmung. Das Plangebiet und seine Umgebung stellen einen Kaltlufteinwirkbereich dar. Kaltluftvolumenströme werden nicht ausgewiesen.

Die Anwendung des Lemgoer Klimachecks hat zu folgenden Ergebnissen geführt.

<u>Lokales Bioklima</u>
Bei Realisierung der Planung wird zusätzliche Fläche durch Gebäude und Infrastruktur versiegelt. Durch die Flächenversiegelung können sich Teilbereiche des Plangebiets im Vergleich zur Bestandssituation stark erhitzen. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs von Lemgo herrscht im Plangebiet jedoch bereits ein Vorstadtklima. Durch die Realisierung der festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan in Bezug auf die Dachbegrünung von den Flachdächern, Erhalt des Waldbereiches im Norden, Baum- und Heckenpflanzung sowie Materialienwahl für Verkehrsflächen und Fassaden mit einer hellen Farbikeit, kann eine weitere Beeinträchtigung durch die Realisierung der Planung weitestgehend minimiert werden.

<u>Regenwassermanagement und Starkregenvorsorge</u>
Gemäß dem Bodengutachten vom 16.05.2022 ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet nicht gegeben. Dementsprechend kann nur mit Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser reagiert werden. Ein ausreichend deminsionierter unterirdischer Stauraumkanal in der öffentlichen Straßenfläche sorgt für Starkregenvorsorge. Das Niederschlagswasser wird dort zurückgehalten und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Zusätzlich wird das Regenwasser über geeignete Anlagen (z. B. Zisternen oder Mulden) auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und gedrosselt ins Kanalnetz eingeleitet. Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung sorgt ebenfalls für Speicherung und Rückhaltung des Niederschlagswassers.

<u>Hochwasserschutz</u>
Es werden keine Belange des Hochwasserschutzes berührt.

<u>Stadtgrün und Biodiversität</u>
Durch die Schaffung von Wohnraum im Zuge der Planrealiserung, ist ein Eingriff in die Baum- und Gehölzstrukturen im Plangebiet unumgänglich. Der Eingriff in die Grünstrukturen wird an anderer Stelle im Verhältnis 1:2 ausgeglichen (siehe Kap. 14).

Im Rahmen der Klimafolgenanpassung wird im Bebauungsplan eine Flachdachbauweise mit Dachbegrünung festgesetzt. Durch den Erhalt des Waldanteils von rund 885 m² Fläche im Plangebiet und die gärtnerische Gestaltung unbebauter Flächen wird die Versiegelung auf ein Mindestmaß begrenzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass pro Grundstück mindestens ein kleinkroniger einheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzusehen. Im Bereich der Grundstücksgrenzen ist eine Heckenpflanzung aus heimischen Laubgehölzen vorgesehen. Durch die geplante offene Bauweise wird eine Durchlüftung des Plangebietes erreicht. Durch diese Maßnahmen/Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zur Anpassung an den Klimawandel in gewissen Maßen beigetragen.

Auch die Festsetzung einer moderaten Dichte sorgt für eine Durchgrünung und Durchlüftung im Gebiet.

Das Ergebnis des Lemgoer Klimaanpassungschecks kann der Tabelle im Anhang dieser Begründung entnommen werden.

20 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet, sondern liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Hansestadt Lemgo. Aufgrund der Lage ist daher anstatt des Landschaftsbilds das lokale Ortsbild als Bezugsmaßstab anzusehen.

Das Ortsbild des Plangebiets ist durch Einzel- und Mehrfamilienhäuser geprägt. Die Gebäude sind unterschiedlichen Baualters, was eine heterogene Bauweise bedingt. Teils befinden sich Fachwerkhäuser und Gebäude aus der Zeit um 1900 bzw. Beginn des 20. Jahrhunderts innerhalb oder in der Umgebung des Plangebiets. Entlang des Pöstenwegs und der Goethestraße bewirken private Gärten und Grünflächen eine optische Auflockerung.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut durch die Umsetzung der Planung sind da nicht vorhanden.

21 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich sowohl im Plangebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung keine Kulturgüter. Durch die Planung sind daher weder Kultur- und Sachgüter noch Bau- oder Bodendenkmäler betroffen.

22 Artenschutz im Plangebiet

<u>Bestandssituation</u>
Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 26 01.18a „Pöstenweg / Goethestraße" in Lemgo mit den dort anstehenden Biotopstrukturen und angrenzende Flächen. Das Plangebiet besteht zum Großteil aus verwilderten Grünflächen. Auf etwa der Hälfte der Fläche wachsen Gehölzen.

Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet

Legende
1 = Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
2 = Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrache
3 = Gebäude

Betroffenheit von Lebensraumtypen
Im Zusammenhang mit dem Vorhaben werden folgende Lebensraumtypen unmittelbar beansprucht:

1 = Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
2 = Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrache

Vorbelastungen des Untersuchungsgebietes
Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung, die in geringen Maßen Licht und Lärm in das Plangebiet emittiert. Ein mäßig frequentierter Fußweg verläuft durch das Plangebiet. Die Bebauung und Gehölze im Untersuchungsgebiet bedingen eine Silhouettenwirkung, die zu einem Meideverhalten diesbezüglich empfindlicher Arten führt. Für störanfällige Arten bietet das Plangebiet aufgrund der Kleinflächigkeit und Insellage innerhalb der Wohnbebauung keinen Lebensraum.

Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II)
Auf Grundlage der Kartierergebnisse lässt sich ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für die in Stufe I ermittelten planungsrelevanten Arten ausschließen.

Die Vogelarten Girlitz, Nachtigall, Sperber und Star wurden in einem ersten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur 2021) als potenzielle Konfliktarten benannt. Durch Kartierungen in 2021 konnte das Vorkommen von Sperber und Nachtigall jedoch ausgeschlossen werden. Die Arten Girlitz und Star wurden im Untersuchungsgebiet und der Girlitz auch im Plangebiet nachgewiesen. Da der Girlitz das Plangebiet lediglich sporadisch als Teillebensraum nutzt und es somit keine essenzielle Funktion übernimmt und Stare ausschließlich im 2. Bauabschnitt nachgewiesen wurden, welcher nicht Teil der vorliegenden Planung ist, löst das Vorhaben für die Arten keine Konflikte aus.

Um das Töten und Verletzen häufiger und weit verbreiteter Vogelarten zu vermeiden, dürfen Fäll und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, dementsprechend im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, erfolgen.

Die Fledermausarten Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus und Zwergfledermaus wurden als potenzielle Konfliktarten in einer Vorprüfung genannt. Durch die Kartierungen konnte das Vorkommen der Arten Kleine Bartfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Außerdem ist eine der Arten Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus oder Zweifarbfledermaus ebenfalls vorkommend. Fledermausquartiere innerhalb des Plangebiets wurden jedoch ausgeschlossen. Die Kartierergebnisse zeigen, dass das Plangebiet ein häufig genutztes Nahrungshabitat für Zwergfledermäuse darstellt. Die Distanz zwischen Quartier und Jagdhabitat von Zwergfledermäusen kann bis max. 2 km, im Einzelfall auch weiter bis 4 km betragen. Die Individuelle Jagdgebietsgröße beträgt ca. 19 ha.

Diese Informationen machen deutlich, dass das Plangebiet kein essenzielles Nahrungshabitat darstellt, da im Umfeld von einem Kilometer zum Plangebiet u.a. Gärten, die Bega-Aue und oder freie Landschaft als ebenfalls geeignete Jagdhabitate vorhanden und erreichbar sind.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbottatbestände auszuschließen werden folgende Maßnahmen geplant:

- Um das Eintreten der Verbottatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) BNatSchG für häufige und verbreitete Vogelarten zu vermeiden sind Baufällarbeiten im Zeitraum von 01.März bis 30.September ausgeschlossen. Fäll- und Rodungsarbeiten sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

- Um die lokale Zwergfledermauspopulation zu fördern sind Fledermauskästen an den Straßenbäumen anzubringen.

- Ein sensibler Umgang mit Außen- und Straßenbeleuchtungen ist zu fördern. Fledermaußfreundliche Beleuchtung z. B. Lichtkegel nach unten ausgerichtet, Leuchtmittel ohne UV-Anteile sind bei der Straßenbeleuchtung vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen werden durch das geplante Wohnbaugebiet keine Verbottatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Die vollständigen Unterlagen sind dem Umweltfachlichen Beitrag sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Lemgo, _____

ALTE HANSESTADT LEMGO

_____
(Markus Baier)
Bürgermeister

Ergebnisblatt

Klimafolgenanpassungs-Check

Betrachtetes Vorhaben: **Datum 10.11.2023***:*

Bauleitplanung "Pöstenweg / Goethestraße"

Anlass des Klimafolgenanpassungs-Checks

Der Klimafolgenanpassung-Check ist ein Instrument, um bereits in der Planungsphase Potentiale für die Klimafolgenanpassung zu erkennen und Handlungsoptionen zur Klimavorsorge in die Vorhabensplanung einzubeziehen. Dieses Ergebnisblatt fasst die bereits geplanten Maßnahmen im Vorhaben zusammen.

Vom Vorhaben sind folgende Themenfelder betroffen:

Lokales Bioklima	voraussichtliche Auswirkungen
Regenwassermanagement und Starkregenvorsorge	voraussichtliche Auswirkungen
Hochwasserschutz	voraussichtlich keine Auswirkungen
Stadtgrün und Biodiversität	voraussichtliche Auswirkungen

Handlungsfeld "Lokales Bioklima"	
Bereits geplante Maßnahmen *(werden automatisch gelistet, wenn sie im Check ausgewählt wurden)* Ja, thermische Ausgleichsflächen sind fußläufig erreichbar Ja, es sind extensive Dachbegrünungen vorgesehen	***Ergänzende Maßnahmen*** *(bitte manuell dem Tabellenblatt "Handlungsoptionen" entnehmen und eintragen)*

Ergebnisblatt

Klimafolgenanpassungs-Check

Handlungsfeld "Regenwassermanagement und Starkregenvorsorge"	
Bereits geplante Maßnahmen *(werden automatisch gelistet, wenn sie im Check ausgewählt wurden)* Teilweise, wird Regenwasser gesammelt Ja, Maßnahmen zur Rückhaltung sind vorgesehen Ja, es sind extensive Dachbegrünungen vorgesehen	***Ergänzende Maßnahmen*** *(bitte manuell dem Tabellenblatt "Handlungsoptionen" entnehmen und eintragen)*

Handlungsfeld "Stadtgrün und Biodiversität"	
Bereits geplante Maßnahmen *(werden automatisch gelistet, wenn sie im Check ausgewählt wurden)* Ja, Auswahlkriterien werden angewandt Ja, eines, Fassaden- ODER Dachbegrünungen sind vorgesehen	***Ergänzende Maßnahmen*** *(bitte manuell demTabellenblatt "Handlungsoptionen" entnehmen und eintragen)*