



# Beschlussvorlage

Drucksache 120/2026

## Bebauungsplan 26 08.03 "Lüerdisser Weg" hier; Vorratsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

### Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Alten Hansestadt Lemgo beschließt für den Bebauungsplan 26 08.03 „Lüerdisser Weg“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

Beratung des Tagesordnungspunktes	öffentlich	Beratungsergebnis
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
Stadtentwicklungsausschuss	30.06.2026	

Finanzielle Auswirkungen (voraussichtlich)	Ja	Falls ja, im HH-Plan vorgesehen?	Ja
Produktbezeichnung	Stadtplanung	Produktnummer	090101
1. <input type="checkbox"/> Investitionsauszahlung <input checked="" type="checkbox"/> Einmaliger Aufwand		2. <input type="checkbox"/> Laufender Aufwand (inkl. jährl. Abschreibung)	
<b>Insgesamt</b>	<b>50.000</b>	<b>€ Insgesamt</b>	<b>€</b>
Beteiligung Dritter		€ Beteiligung Dritter	€
Belastung Alte Hansestadt Lemgo		€ Belastung Alte Hansestadt Lemgo	€
3. <input type="checkbox"/> Einmalige Einzahlung <input type="checkbox"/> Einmaliger Ertrag		4. <input type="checkbox"/> Laufender jährl. Ertrag	€

<b>Strategische Ziele der Alten Hansestadt Lemgo</b>	<b>positiv + negativ - neutral 0</b>	<b>Kurzbegründung (zwingend bei „positiv“)</b>
▪ Lebendige Ortsteile	+	Entwicklungsoptionen für attraktiven Wohn- und Lebensraum
▪ Haushalt	-	Vorfinanzierung Bauleitplanung
▪ Innenstadt	0	
▪ Klimaschutz & Energie	0	
▪ Ressourcenschutz, Klimafolgenanpassung	+	Mit der Wohnentwicklung im Baugebiet erfolgt Flächenversiegelung, die durch ökologische Festsetzungen gemildert werden kann
▪ Bildung	0	
▪ Identifikation	0	
▪ Wirtschaft und Hochschule	0	

## Begründung

Das Ergebnis der durchgeführten Wohnbedarfsanalyse des Handlungskonzeptes Wohnen für die Ortsteile hat gezeigt, dass auf die Lemgoer Ortsteile im Zeitraum vom 2022 bis 2040 etwa 220 bis 228 Wohnungen entfallen. Dies ist rund ein Fünftel der gesamtstädtischen Bedarfe laut dem Endbericht des vorgenannten Konzeptes.

Um diesen Wohnbedarf in den Ortsteilen decken zu können und neues Wohnbauland planungsrechtlich zu ermöglichen wurde am 11.02.2026 für den Bebauungsplan 26 08.03 „Lüerdisser Weg“ durch den Stadtentwicklungsausschuss der Alten Hansestadt Lemgo der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von rund 2,0 ha befindet sich im Ortsteil Lüerdissen, in einer ländlichen Umgebung und wird derzeit als Ackerland genutzt. Die Haupterschließung erfolgt über den südlich angrenzend verlaufenden Lüerdisser Weg (L 957).

Der Geltungsbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO dargestellt. Demnach kann der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Plangebietes ist als **Anlage 1** beigefügt.

Das aktuelle städtebauliche Konzept als Vorentwurf sieht die Bebauung der Fläche mit Einzel- und Doppelhäusern vor, die über eine schleifenförmige Planstraße erschlossen werden. Die Haupterschließung erfolgt über den südlich gelegenen „Lüerdisser Weg“. Anhand des aktuellen Vorentwurfs können auf dem Plangebiet ca. 29 Wohneinheiten realisiert werden.

Das städtebauliche Konzept ist als **Anlage 2** beigefügt.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurde eine Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan ausgearbeitet. Diese Unterlagen sind als **Anlage 3** und **Anlage 4** beigefügt.

Weiterhin dient als Grundlage für die Planzeichnung ein Vermessungsplan des Geländes mit den Höhenbezugspunkten um die Gebäudehöhen im Plangebiet eindeutig und städtebaulich sinnvoll zu bestimmen.

Dieser Höhenbezugsplan wird derzeit ausgearbeitet und zeitnah (voraussichtlich Ende Juni) vorgelegt, und in die Planzeichnung eingearbeitet.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) und § 1a BauGB wurde das Fachbüro Korte-meier Brokmann GmbH mit der Durchführung der Umweltprüfung im Hinblick auf die Erstellung des Umweltberichtes und des artenschutzrechtlichen Beitrages beauftragt.

Die bereits zum jetzigen Zeitpunkt erarbeitete Ersteinschätzung des Artenschutzbeitrages kam zu dem Ergebnis, dass die Betroffenheit der planungsrelevanten/geschützten Arten durch das Bauvorhaben nicht erkennbar ist, und es nicht zu einem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kommt.

Diese Ersteinschätzung des Artenschutzbeitrages wird aktuell mit der Unteren Naturschutzbe-hörde des Kreises abgestimmt und als **Anlage 5** beigefügt.

Der Umweltbericht mit der Eingriffsbilanzierung wird von dem beauftragten Fachbüro derzeit erarbeitet und voraussichtlich Ende Juni vorgelegt.

Die Stadtverwaltung hat bereits eine überschlägige Eingriffsbilanzierung berechnet. Demnach wird nach derzeitigem Kenntnisstand für den Ausgleich des baudeckelten Eingriffs in die Natur und Umwelt eine Ausgleichsfläche von ca. 5.293 m<sup>2</sup> benötigt.

Die Ausgleichsfläche sowie die entsprechende Maßnahme dazu, wird ebenfalls im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises abgestimmt, sobald diese Unterlagen seitens des Fachbüros vorliegen.

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Planung wird auf das bereits zum Aufstellungsbeschluss beschriebenen Entwässerungskonzept hingewiesen. Die Beschreibung des vorgenannten Konzepts ist in der zum Bebauungsplan zugehörigen Begründung ebenfalls unter dem Kap.9.2 enthalten.

Da das zur Einleitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers geplante Regenrückhaltebecken bisher auf den privaten Flächen des Landesverbandes Lippe vorgesehen war, wurde in einer weiteren entwässerungskonzeptionellen Variante überlegt das Regenrückhaltebecken auf die östlich angrenzenden Flächen der Stadt Lemgo zu verlegen.

Diese Variante wird derzeit von der Abteilung Straßen und Entwässerung Lemgo ausgearbeitet. Ein grob skizzierter Vorentwurf dieser Planung liegt bereits vor, und wird als **Anlage 6** beigefügt.

Die Begründung zum Bebauungsplan und das Entwässerungskonzept werden als **Anlage 7** und **Anlage 8** beigefügt.

Die Gesamtkosten (Grunderwerbskosten, Erschließungskosten, Vermessungskosten, etc.) für das Baugebiet werden derzeit auf etwa 3.856.233,37 € geschätzt. Die finalen Kosten sind erst nach Durchführung der Ausschreibung zu beziffern.

Diese notwendigen Kostenaufwendungen werden durch die Stadt Lemgo vorfinanziert und durch den Grundstücksabverkauf refinanziert.

Aufgrund der hohen Erschließungskosten in Bezug auf die Straßen- und Kanalbaukosten, Hausanschlüsse, etc., wurde ein Grundstücksverkaufspreis errechnet, der deutlich über dem aktuellen Bodenrichtwert (BORIS NRW) in diesem Bereich liegt.

Zu berücksichtigen ist insbesondere die aufgrund des Irankrieges zu erwartende Materialkostensteigerung, die bereits in die Erschließungskosten einberechnet worden ist.

Um die Kosten zu minimieren wurden mehrere Einsparpotenziale überprüft.

Folgende Optionen wurden für dieses Baugebiet geprüft:

- Entwässerungsoptimierung/Offene Regenwasserführung im Straßenraum um die Kanalerschließungskosten einzusparen
- Straßenbreitenoptimierung auf maximal 6 m (Bedeutet jedoch Verzicht auf Bäume im Straßenraum)

- Ausgleich über Ökopunkteankauf oder über Flächenerwerb und Herstellung
- Ausgleich möglichst außerhalb des Plangebietes, damit der Grundstückserwerb zu Ackerpreisen erfolgt.
- Festsetzung Dachbegrünung als zusätzliche Option für Regenwasserrückhaltung um die Fläche für das Regenrückhaltebecken zu minimieren.

Folgende Optionen leisten einen Beitrag zur Reduzierung des Verkaufspreises:

- Entwässerungsoptimierung/Offene Regenwasserführung im Straßenraum um die Kanalerschließungskosten einzusparen
- Straßebreitenoptimierung auf maximal 6 m (Bedeutet jedoch Verzicht auf Bäume im Straßenraum)
- Ausgleich auf hierfür potenziellen Flächen, die bereits im Eigentum der Stadt Lemgo sind, statt über Ökopunkteankauf

Die Prüfung in Bezug auf die Realisierung der Dachbegrünung hat keine nennenswerten Veränderungen ergeben. Die Mehrkosten für die Gründachherstellung übersteigen die Ersparnis durch Kostenreduktion. Diese Option wird daher aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt.

Bis zur frühzeitigen Beteiligung werden die Planunterlagen um diese benannten Unterlagen zur Umweltprüfung, Vermessung und abschließende Entwässerungsplanung ergänzt.

Um dem Zeitverlust vorzubeugen und den nächsten Planungsschritt noch vor der Sommerpause zu beschließen wird der Vorratsbeschluss seitens der Stadtverwaltung als sinnvoll erachtet.

In diesem Zusammenhang wird seitens der Stadtverwaltung empfohlen den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan 26 08.03 „Lüerdisser Weg“ zu fassen.

Im Auftrag

Karl Wessel  
(Geschäftsbereichsleiter Stadtplanung und Bauen)

---

Produktverantwortung

Alte Hansestadt Lemgo  
Stadtplanung  
Frau Berit Weber  
fon 05261 213-325  
b.weber@lemgo.de

 Anlage(n)

1. Anlage 1 - Übersichtsplan
2. Anlage 2 - Städtebauliches Konzept
3. Anlage 3 - Bebauungsplan
4. Anlage 4 - Textliche Festsetzungen
5. Anlage 5 - Ersteinschätzung des Artenschutzbeitrages
6. Anlage 6 - Skizze Entwässerungsplanung Variante 2
7. Anlage 7 - Begründung
8. Anlage 8 - Entwässerungsplanung