EXPOSÉ

Baugrundstück für Ihr Projekt in Lemgo

Voll erschlossen · 1.114 m² · sofort bebaubar · provisionsfrei



Objektart	Baugrundstück (baureifes Land), unbebaut
Lage	Bentzlerstraße 2a, 32657 Lemgo
Grundstücksgröße	1.114 m²
Bebauung	Einfamilien- oder Doppelhaus gemäß Bebauungsplan
Verkaufsart	Bieterverfahren mit verschlossenen Geboten
Angebotsfrist	01.02.2027, 12:00 Uhr
Käuferprovision	keine

Anbieterin: Ev.-ref. Kirchengemeinde St. Pauli, vertreten durch den Kirchenvorstand

Inhalt

Inhalt 2
1. Das Grundstück auf einen Blick 3
2. Objektbeschreibung 4
3. Lage 5
4. Planungsrecht und Bebauung 7
5. Erschließung und rechtliche Verhältnisse 8
6. Bilder und Pläne 9
7. Ablauf des Verkaufs 12
8. Kaufpreis und Nebenkosten 13
10. Besichtigung und Kontakt 13
11. Wichtige Hinweise 13
Anlage: Gebotsformular 14

1. Das Grundstück auf einen Blick

Adresse	Bentzlerstraße 2a, 32657 Lemgo
Ortsteil	Kernstadt, nördlich der Altstadt
Gemarkung / Flur / Flurstück	Lemgo / 8 / 289
Grundstücksgröße	1.114 m² (laut Grundbuch)
Zuschnitt	Grundstück in zweiter Reihe mit eigener, 4,85 m breiter Zufahrt zur Bentzlerstraße; großzügiger, gut nutzbarer rückwärtiger Bauteil (siehe Flurkarte)
Topografie	leicht abschüssig Richtung Süd-Ost
Ausrichtung Garten	überwiegend Süd-Ost, Gestaltung weitgehend frei
Zustand	unbebaut, Baumbestand
Planungsrecht	Bebauungsplan Nr. 11a „Neufassung Prof.-Schacht-Straße“
Zulässige Bebauung	Einzel- oder Doppelhaus, max. zwei Vollgeschosse
Erschließung	voll erschlossen, Straße endgültig ausgebaut
Bodenrichtwert (BORIS.NRW, Stand 01.01.2026)	350 €/m² (ein-/zweigeschossige Bauweise), entsprechend 389.900€ für das Grundstück
Verfügbarkeit	nach Kaufpreiszahlung bzw. nach Vereinbarung
Käuferprovision	Keine: Verkauf direkt durch die Eigentümerin

2. Objektbeschreibung

Hier entsteht Ihr Zuhause: Die Ev.-ref. Kirchengemeinde St. Pauli bietet ein voll erschlossenes, sofort bebaubares Grundstück in sehr ruhiger, reiner Wohnlage nördlich der Lemgoer Altstadt an. Mit 1.114 m² bietet es viel Platz für ein Einfamilienhaus mit großzügigem Garten oder für ein Doppelhaus.

Das Grundstück liegt in zweiter Reihe und ist über eine eigene, 4,85 m breite Zufahrt direkt von der Bentzlerstraße erreichbar. Haus und Garten liegen damit abseits der Straße – ideal für ruhiges Wohnen. Der Garten lässt sich überwiegend nach Süd-Westen ausrichten; bei der Anordnung von Haus und Garten sind Sie weitgehend frei.

Das Grundstück ist unbebaut und mit einigen Bäumen bewachsen. Die Umgebung ist ausschließlich von Wohnbebauung geprägt. Straße und Versorgungsleitungen liegen bereits an, sodass nach der Baugenehmigung zügig mit dem Bau begonnen werden kann.

Sie sind beim Entwurf Ihres Hauses frei: Maßgeblich sind allein die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Besonderheiten

- Voll erschlossen, Straße fertig ausgebaut
- Keine Bauträger- oder Architektenbindung
- Provisionsfrei – Verkauf direkt durch die Kirchengemeinde
- Sehr ruhige, reine Wohnlage in zweiter Reihe
- Garten mit Süd-West-Ausrichtung
- Staffpark in wenigen Gehminuten erreichbar
- Kitas, alle Schulformen und Supermarkt fußläufig erreichbar

Baumbestand

Auf dem Grundstück steht ein gewachsener Baumbestand.

Bitte beachten Sie: Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Lemgo.

3. Lage

Makrolage

Die Alte Hansestadt Lemgo mit rund 41.000 Einwohnern liegt im Herzen des Kreises Lippe in Ostwestfalen-Lippe. Die Stadt verbindet historisches Flair mit moderner Infrastruktur und ist ein besonders familienfreundlicher Wohnort in der Region.

Prägend ist die gut erhaltene Altstadt mit Fachwerk- und Giebelhäusern der Weserrenaissance, dem historischen Rathaus, dem Hexenbürgermeisterhaus und den Kirchen St. Nicolai und St. Marien. Wochenmärkte, Gastronomie und inhabergeführte Geschäfte sorgen für eine lebendige Innenstadt. Im Ortsteil Brake beherbergt das Schloss Brake das Weserrenaissance-Museum.

Lemgo ist Hochschulstadt: Die Technische Hochschule Ostwestfalen-Lippe hat hier ihren Hauptsitz. Auf dem Innovation Campus Lemgo arbeiten Hochschule, Forschungseinrichtungen und Unternehmen eng zusammen. Die Region Ostwestfalen-Lippe ist geprägt von einem starken, international tätigen Mittelstand und bietet entsprechend gute berufliche Perspektiven.

Für Familien bietet Lemgo ein vollständiges Bildungsangebot – von Kitas und Grundschulen über Haupt-, Real- und Gesamtschule bis zu zwei Gymnasien und der Hochschule. Das Klinikum Lippe mit Standort Lemgo sichert die medizinische Versorgung. Lemgo ist Heimat des Handball-Bundesligisten TBV Lemgo Lippe; das Freizeitbad eau-le, zahlreiche Vereine und ein aktives Gemeindeleben runden das Angebot ab.

Die Lage im Lipper Bergland bietet viel Natur: Das Begatal, der nahe Teutoburger Wald und ausgedehnte Rad- und Wanderwege laden zu Ausflügen ein. Detmold, Herford und Bielefeld sind mit dem Auto gut erreichbar.

Mikrolage

Das Grundstück liegt in einer sehr ruhigen, reinen Wohnlage in der Lemgoer Kernstadt, nördlich der historischen Altstadt. Die Nachbarschaft ist ausschließlich von Wohnbebauung geprägt.

Kurze Wege für Familien: Vier Kitas, eine Grundschule sowie Haupt-, Real- und Gesamtschule liegen im Umkreis von weniger als einem Kilometer, ein Gymnasium in rund einem Kilometer. Ein Supermarkt im Viertel deckt den täglichen Bedarf, mehrere Bushaltestellen des Stadtbusses sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Das Klinikum Lippe liegt in direkter Nachbarschaft, die Altstadt erreichen Sie bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Rad.

Der Staffpark vor der Haustür

Ein besonderes Plus ist der Staffpark, nur wenige Gehminuten entfernt. Der weitläufige und gut gepflegte Landschaftspark mit Wiesen, Blumenbeeten, Spazierwegen und Bänken lädt zum Spazierengehen, Spielen und Durchatmen ein – ein Stück Natur nahe des Wohnumfeldes, wie es eine stadtnahe Lage nur selten bietet.

Entfernungen

Kindergarten / Kita	4 Kitas im Umkreis von ca. 650 m, nächste: DRK-Familienzentrum, ca. 400 m
Grundschule	Grundschule Kampstraße, ca. 800 m
Weiterführende Schulen	Heinrich-Drake-Hauptschule, Karla-Raveh-Gesamtschule und Realschule Lemgo, je ca. 600–700 m; Marianne-Weber-Gymnasium, ca. 1 km; Engelbert-Kaempfer-Gymnasium, ca. 1,5 km
Einkaufen	EDEKA (Vogelsang), ca. 600 m; weitere Supermärkte in ca. 1 km
Ärzte / Apotheke	Klinikum Lippe Lemgo in direkter Nachbarschaft; Ärzte und Apotheken in der Innenstadt
Bus	Haltestellen „Klinikum“ und „Spiegelberg“, je ca. 300 m (Stadtbus Lemgo)
Bahn	Bahnhöfe Lemgo und Lemgo-Lüttfeld, je ca. 2 km
Innenstadt Lemgo	Marktplatz, ca. 1,2 km
Autobahn	A2, Anschlussstelle Bad Salzuflen, ca. 20 km
Bielefeld / Detmold	ca. 35 km / ca. 13 km
Freizeit / Natur	Staffpark, ca. 600 m; Freizeitbad eau-le, Sportvereine, Begatal

Entfernungsangaben sind gerundete Luftlinienwerte ab Grundstück.



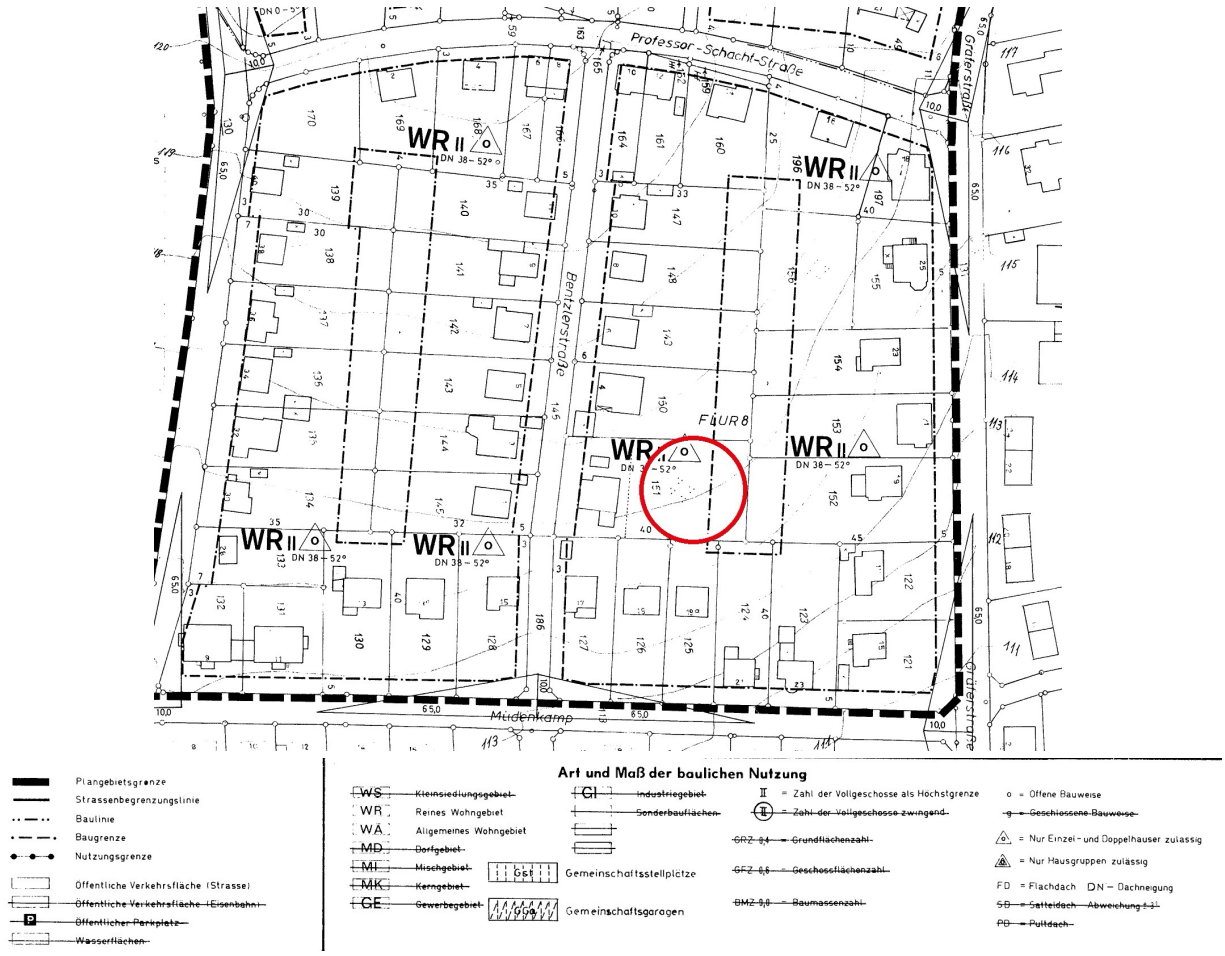
Lage des Grundstücks (rot markiert) nördlich der Lemgoer Altstadt. Luftbild: Kartengrundlage: Land NRW (2026), Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

4. Planungsrecht und Bebauung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11a „Neufassung Prof.-Schacht-Straße“ der Stadt Lemgo, rechtsverbindlich seit Februar 1978. Die wesentlichen Festsetzungen:

Art der Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)
Bauweise	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Zahl der Vollgeschosse	max. II (zwei Vollgeschosse)
Grundflächenzahl (GRZ)	nicht festgesetzt
Geschossflächenzahl (GFZ)	nicht festgesetzt
Dachform / Dachneigung	Dachneigung 38–52°, Dachform nicht festgelegt
Trauf- / Firsthöhe	nicht festgesetzt
Max. Anzahl Wohneinheiten	nicht festgesetzt
Baugrenzen / Baufenster	gemäß Bebauungsplan Nr. 11a: Die überbaubare Fläche umfasst den Großteil des rückwärtigen Grundstücksteils; ein schmaler Streifen am östlichen Rand ist nicht überbaubar (siehe Planauszug)
Sonstige Festsetzungen	keine weiteren zeichnerischen Festsetzungen für das Grundstück

Der vollständige Bebauungsplan ist in den Unterlagen enthalten und kann bei der Stadt Lemgo eingesehen werden. Verbindliche Auskünfte zur Bebaubarkeit erteilt das Bauamt der Stadt Lemgo; eine Bauvoranfrage ist möglich.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11a der Stadt Lemgo (verkleinert, nicht maßstäblich) mit Lage des Grundstücks (rot markiert) und Planzeichenerklärung. Der Plan zeigt den damaligen Flurstückszuschnitt (Flurstück 151).

5. Erschließung und rechtliche Verhältnisse

Erschließung

Straße	öffentlich gewidmet, endgültig ausgebaut
Trinkwasser	Anschluss in der Straße
Abwasser	Mischsystem, Kanal in der Straße
Strom	in der Straße
Fernwärme	in der Straße
Telekommunikation	Glasfaserausbau (FTTH) im Lemgoer Stadtgebiet durch Glasfaser Nordwest; Verfügbarkeit für die Adresse bei Telekom bzw. EWE prüfen

Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Lemgo (Straßen und Entwässerung Lemgo) sind die Erschließungsbeiträge für die endgültig hergestellte Straße und der Kanalanschlussbeitrag vollständig bezahlt. Die Kosten für den Kontrollschacht des Grundstücks trägt der Käufer. Straßenausbaubeiträge werden in Nordrhein-Westfalen nicht mehr erhoben.

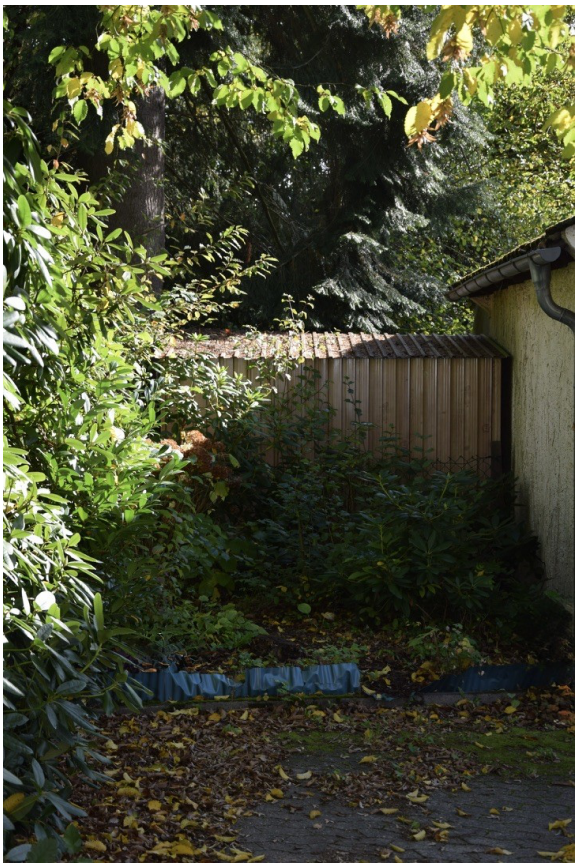
Baulasten und Altlasten

Baulastenverzeichnis	keine Eintragungen
Altlasten	kein Eintrag im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Kreises Lippe
Miet- / Pachtverhältnisse	keine

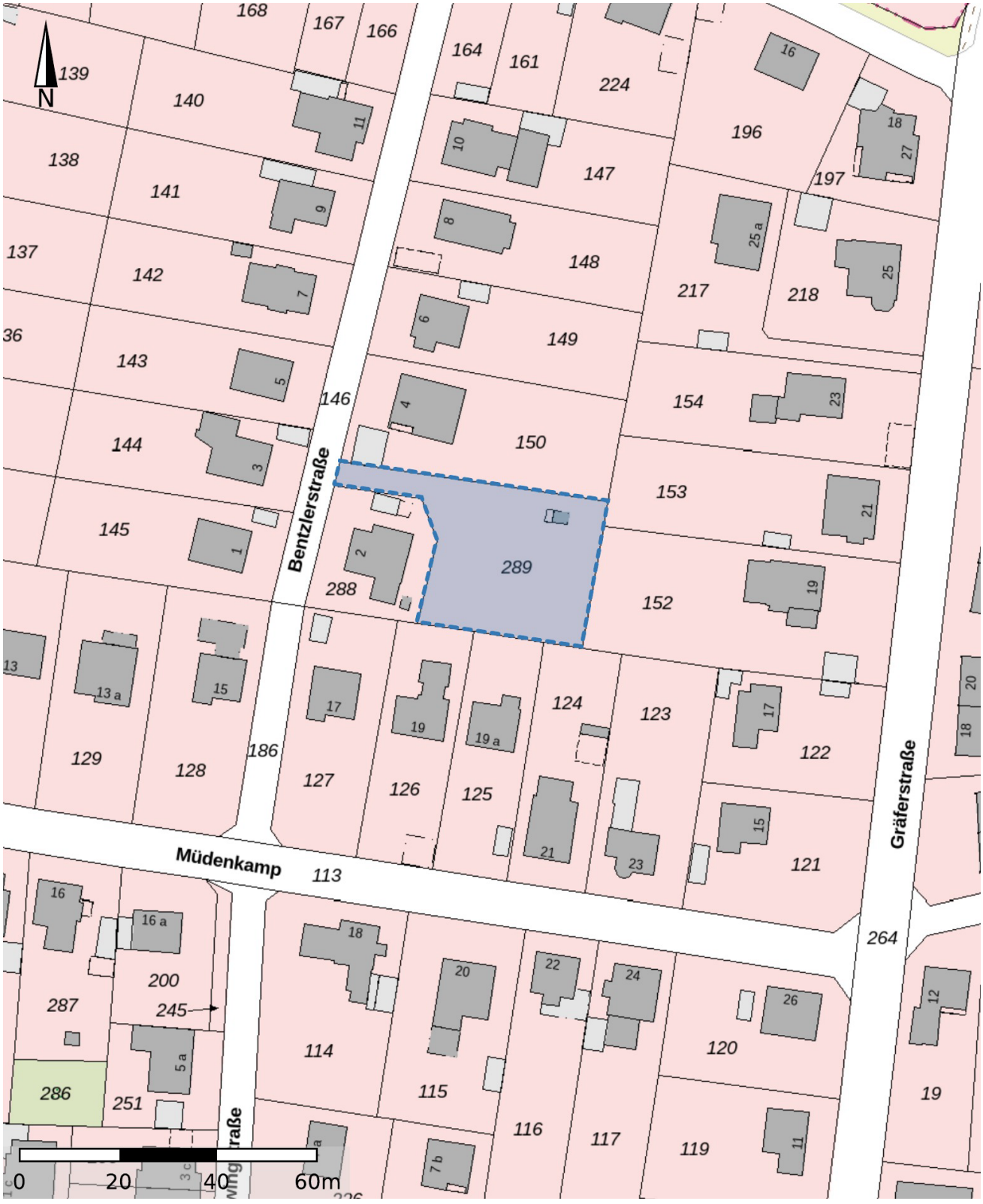
6. Bilder und Pläne



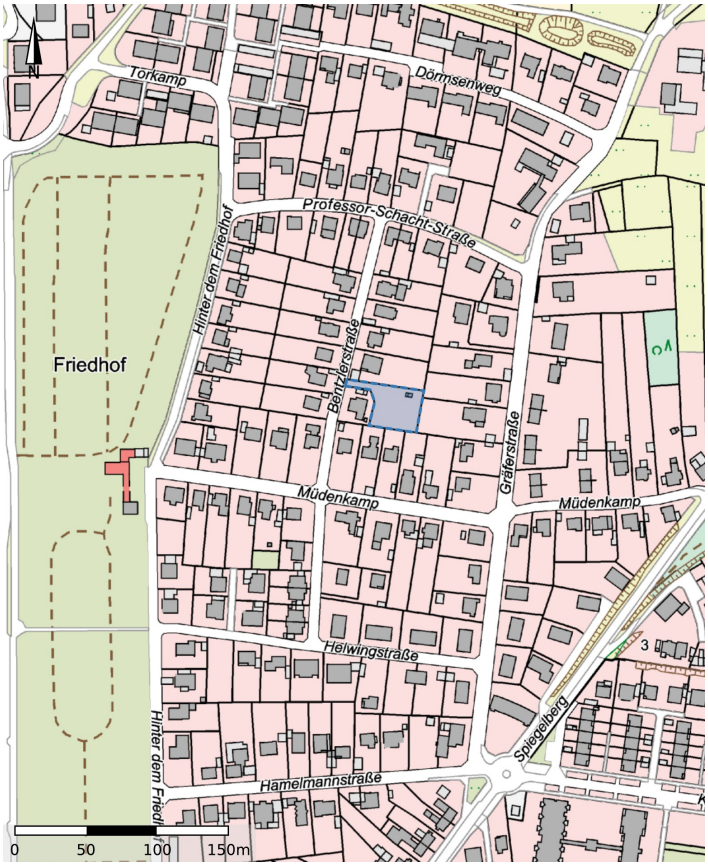
Die Bentzlerstraße: ruhige Wohnstraße mit Ein- und Zweifamilienhäusern



Zukünftige Zufahrt zum Grundstück



Liegenschaftskarte mit Flurstück 289 (blau). Kartengrundlage: Land NRW (2026), Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0



Übersicht der Umgebung. Kartengrundlage: Land NRW (2026), Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0



Luftbild mit Grundstücksgrenze (rot). Kartengrundlage: Land NRW (2026), Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

7. Ablauf des Verkaufs

Die Kirchengemeinde verkauft das Grundstück in einem transparenten Bieterverfahren: Alle Interessenten erhalten dieselben Informationen, den Zuschlag erhält das höchste gültige Gebot.

Ablauf

1. **Unterlagen anfordern und besichtigen** – Besichtigung von außen jederzeit, gemeinsame Begehung nach Absprache
2. **Gebot abgeben** – bis zum **01.02.2027, 12:00 Uhr** mit dem beiliegenden Gebotsformular
3. **Öffnung der Gebote** – nach Fristende durch zwei Mitglieder des Kirchenvorstands, mit Protokoll
4. **Entscheidung** – Beschluss des Kirchenvorstands und Genehmigung durch das Landeskirchenamt
5. **Information aller Bieter** – schriftlich, voraussichtlich bis Ende März 2027
6. **Notartermin** – Beurkundung des Kaufvertrags

Abgabe und Inhalt des Gebots

- **Abgabe:** im verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Gebot Grundstück Bentzlerstraße 2a - nicht öffnen“ im Gemeindebüro, Echternstraße 20, 32657 Lemgo – persönlich, per Briefkasten oder per Post. Maßgeblich ist der Eingang bis zum Fristende. Gebote per E-Mail, Telefon oder mündlich sind ungültig.
- **Inhalt:** vollständig ausgefülltes Gebotsformular mit einem festen Euro-Betrag (Formulierungen wie „1.000 € über dem Höchstgebot“ sind ungültig) und der Unterschrift aller Bieter.
- **Finanzierungsnachweis:** Bankbestätigung oder Eigenkapitalnachweis in Höhe des Gebots; bei Bietergemeinschaften können mehrere Nachweise das Gebot gemeinsam abdecken.
- **Bietergemeinschaften** (z. B. zwei Paare) benennen einen gemeinsamen Ansprechpartner und sind gemeinsam gebunden. **Unternehmen** legen einen aktuellen Handelsregisterauszug und den Nachweis der Vertretungsberechtigung bei.

Bieterrunde

Es gibt nur eine Bieterrunde. Bitte geben Sie Ihr bestes Gebot ab.

Zuschlag und Vorbehalte

- Den Zuschlag erhält das höchste gültige Gebot, vorbehaltlich Punkt 3. Bei Gleichstand erhält ein Mitglied der Ev.-ref. Kirchengemeinde St. Pauli den Vorzug (bei Bietergemeinschaften genügt ein Mitglied), danach entscheidet das Los.
- Die Bieter sind bis zum **29.03.2027** an ihr Gebot gebunden.
- Der Verkauf steht unter dem Vorbehalt des Beschlusses des Kirchenvorstands und der Genehmigung durch das Landeskirchenamt der Lippischen Landeskirche. Die Kirchengemeinde ist nicht verpflichtet, einen Zuschlag zu erteilen und kann das Verfahren ohne Angabe von Gründen beenden.
- Aus der Teilnahme entstehen keine Ansprüche, auch nicht auf Kostenerstattung. Namen und Gebote anderer Bieter werden nicht weitergegeben.

8. Kaufpreis und Nebenkosten

Kaufpreis	nach Gebot im Bieterverfahren
Orientierung	Bodenrichtwert 350 €/m² × 1.114 m² = 389.900 € (BORIS.NRW, Stand 01.01.2026) – unverbindlich, kein Mindestgebot
Käuferprovision	keine
Grunderwerbsteuer NRW	6,5 % des Kaufpreises
Notar- und Grundbuchkosten	ca. 1,5–2,0 % des Kaufpreises
Weitere Kosten des Käufers	Vermessung (falls erforderlich), Hausanschlüsse einschließlich Kontrollschacht, Baugrundgutachten, ggf. Anträge nach der Baumschutzsatzung

Alle Nebenkosten trägt der Käufer. Der Besitzübergang erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung.

9. Besichtigung und Kontakt

Das Grundstück kann jederzeit von der Straße aus besichtigt werden. Gerne gehen wir mit Ihnen gemeinsam über das Grundstück und beantworten Ihre Fragen. Da das vordere Haus bewohnt ist, vereinbaren Sie dazu bitte einen Termin.

Ansprechpartner	Justin Hegerding, Mitglied des Kirchenvorstands, im Auftrag des Kirchenvorstands
Telefon	0159 0139 6066
E-Mail	jmhegerding@gmail.com
Gemeindebüro	Echternstraße 20, 32657 Lemgo
Website	www.st-pauli-lemgo.de

10. Wichtige Hinweise

Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Maßgeblich sind allein die Regelungen im notariellen Kaufvertrag. Das Grundstück wird verkauft, wie es liegt und steht, unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel, soweit gesetzlich zulässig. Abbildungen und Pläne sind nicht maßstäblich.

Datenschutz

Die mit dem Gebot übermittelten personenbezogenen Daten werden ausschließlich zur Durchführung dieses Verkaufsverfahrens verarbeitet und nicht an Dritte weitergegeben, mit Ausnahme des beurkundenden Notars sowie des Landeskirchenamts im Rahmen der Genehmigung. Nach Abschluss des Verfahrens werden die Daten nicht berücksichtigter Bieter gelöscht, soweit keine Aufbewahrungspflichten bestehen.
Verantwortlich: Ev.-ref. Kirchengemeinde St. Pauli, Echternstraße 20, 32657 Lemgo.
Örtliche Beauftragte für den Datenschutz: Swetlana Ottolin, Lippische Landeskirche, Leopoldstraße 27, 32756 Detmold, Telefon 05231 976-86, swetlana.ottolin@lippische-landeskirche.de. Es gilt das Datenschutzgesetz der EKD (DSG-EKD); Aufsichtsbehörde ist der Beauftragte für den Datenschutz der EKD, Außenstelle Dortmund.

st·paul|lemgo

Anlage: Gebotsformular

Grundstück Bentzlerstraße 2a, Gemarkung Lemgo, Flur 8, Flurstück 289, 1.114 m²

Bitte vollständig ausfüllen, unterschreiben und mit Finanzierungsnachweis im verschlossenen Umschlag bis zum **01.02.2027, 12:00 Uhr** abgeben bei: Ev.-ref. Kirchengemeinde St. Pauli, Echternstraße 20, 32657 Lemgo.

Bieter

Ich/Wir bieten als (bitte ankreuzen):

☐ Privatperson(en), z. B. Einzelperson oder Ehepaar

☐ Bietergemeinschaft, z. B. zwei Paare

☐ Unternehmen bzw. juristische Person

	Bieter 1	Bieter 2
Name, Vorname bzw. Firma		
Anschrift		
Telefon		
E-Mail		
Mitglied der Kirchengemeinde St. Pauli (ja/nein)		

Bieter 3 und 4 nur bei Bietergemeinschaften ausfüllen. Bei mehr als vier Bietern bitte ein Beiblatt beifügen.

	Bieter 3	Bieter 4
Name, Vorname bzw. Firma		
Anschrift		
Telefon		
E-Mail		
Mitglied der Kirchengemeinde St. Pauli (ja/nein)		

Nur bei Unternehmen

Firma und Rechtsform	
Registergericht und Registernummer	
Vertreten durch (Name, Funktion)	

Bitte einen aktuellen Handelsregisterauszug und ggf. eine Vollmacht beifügen.

Nur bei Bietergemeinschaften

Gemeinsamer Ansprechpartner	

Alle Mitglieder unterschreiben das Gebot und sind gemeinsam an das Gebot gebunden. Die Finanzierungsnachweise müssen zusammen das gesamte Gebot abdecken.

Gebot

Gebot in Euro (Ziffern)	
Gebot in Euro (in Worten)	

☐ Finanzierungsnachweis(e) in Höhe des Gebots (Bankbestätigung bzw. Eigenkapitalnachweis) liegt/liegen bei.

☐ Ich/Wir habe(n) die Verfahrensbedingungen in Abschnitt 7 des Exposés gelesen und erkenne(n) sie an.

☐ Ich/Wir bin/sind bis zum 29.03.2027 an dieses Gebot gebunden.

☐ Ich/Wir willige(n) in die Verarbeitung meiner/unserer Daten gemäß Abschnitt 11 ein.

Ort, Datum	Unterschrift Bieter 1	Unterschrift Bieter 2

Ort, Datum	Unterschrift Bieter 3	Unterschrift Bieter 4

Bei Unternehmen: Unterschrift der vertretungsberechtigten Person(en).