Alte Hansestadt **Lemgo**
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 26 01.38a "Grevenmarschstraße / An der Bega"

Textliche Festsetzungen

M 1:5000

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Nr. 26 01.38a „Grevenmarschstraße/ An der Bega“
der Alten Hansestadt Lemgo

Textliche Festsetzungen

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 1990) vom 18.12.1990.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes von 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833, 2851).

Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.06.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644).

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. S. 3245) in der zurzeit gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S.1757, 2797) geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. S 2986).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502); Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2007 (BGBl. I S.2470).

Abstandserlass NRW, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz-V3- 8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBl. NRW. S.659)

Einzelhandelserlass NRW, gem. RdErl. d. Ministeriums Bauen und Verkehr - V.4 / VI A1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie - 322/323 - 30.28.17 vom 22.09.2008.

– Alle Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen aktuellen Fassung –

Bestandteil des Bebauungsplans sind die zeichnerischen Festsetzungen M 1:1.000, die textlichen Festsetzungen und die Begründung.

1. ABGRENZUNGSBEREICH:

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Grevenmarschstraße (südliche Straßenbegrenzung)
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 543 in der Flur 24
- im Süden durch die Straße An der Bega (nördliche Straßenbegrenzung)
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 450 in der Flur 66.

Für die genauen Grenzen ist die Grenzeintragung im Bebauungsplan verbindlich.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 1-15 BauNVO):

2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß **§ 8 BauNVO Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt.
Die festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig und ausnahmsweise zulässig sind die in § 8 BauNVO genannten Nutzungen, soweit nicht besondere Ausschlüsse oder Einschränkungen von Nutzungen oder Betriebstypen festgesetzt sind.

Das festgesetzte Gewerbegebiet GE 1E dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben i.S. des § 6 BauNVO

GE 1E : Gewerbegebiet 1 nach § 8 BauNVO; eingeschränkte (E) gewerbliche Nutzung
GE 1 : Gewerbegebiet 1 nach § 8 BauNVO;
GE 2 : Gewerbegebiet 2 nach § 8 BauNVO;

Betriebsleiterwohnungen:
Für das gesamte Gewerbegebiet GE 1, GE 1E und GE 2 können die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 und § 9 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn planerisch keine Bedenken bestehen.

2.2 Ausschluss und Einschränkungen von Nutzungen:

(§ 1 Abs. 5; § 1 Abs. 6 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO)
Folgende Nutzungen werden eingeschränkt oder ausgeschlossen:

2.2.1 Gewerbegebiet 1, eingeschränkt (GE 1E)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Wenn über Einzelgutachten die Verträglichkeit zur umliegenden Wohnnutzung nachgewiesen wird, sind auch nicht erheblich belästigende Gewerbetriebe aller Art im Sinne des § 8 BauNVO zulässig. Tankstellen sind in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2.2.2 Vergnügungsstätten:

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Vergnügungsstätten, mit Ausnahme von Diskotheken bis 450 m², Festhallen und Feierräume bis 450 m², Bowlingcenter, Kinos, Billardcafés, Schank- und Speisegaststätten mit Musikdarbietung und Spielhallen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1E die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

2.2.3 Bordelle:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1, GE 1E und GE 2 Bordelle und bordellähnliche Betriebe nicht zulässig.

2.2.4 Einzelhandel

Zentrenrelevanter Einzelhandel
Gemäß 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ist in den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1, GE 1E und GE 2 Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, gemäß Lemgoer Sortimentsliste, nicht zulässig (Einzelhandelskonzept Lemgo, CIMA 2008).

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Lemgoer Sortimentsliste sind gemäß Einzelhandelskonzept Lemgo folgende Branchen/Sortimente
(Einzelhandelskonzept Lemgo, CIMA 2008, S. 56):

Sortimente /Branchen	**zentrenrelevant**	**nahversor-gungsrelevant**	**LEPro zentren-relevantes Leit-sortiment**	**nicht zentrenre-levant**
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke	x	x		
Reformwaren	x	x		
Drogerieartikel, Gesundheit- und Körperpflege, Parfümerieartikel, Friseurartikel	x	x		
Schnittblumen	x	x		
Tabakwaren, Lotto, Toto, Süßwaren, Kiosksor-timent	x	x		
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)	x		x	
Wäsche Strümpfe, sonstige Bekleidung	x		x	
Schuhe und Lederwa-ren/Täschnerwaren/Kürschnerwaren inklusive Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen	x		x	
Sportartikel inkl. Schuhe	x		x	
Bücher, Hörbücher, Zeitschriften	x		x	
Schreibwaren, Bürobedarf – und Zubehör, Schulbedarf ; Papier (Fachhandel, Supermärk-te, Verbrauchermärkte)	x		x	
Spielwaren, Hobby, Bastelartikel	x		x	
Musikinstrumente	x			
Hausrat, Porzellan, Glas, Keramik, Haushalts-waren	x		x	
Geschenkartikel	x			
Einrichtungszubehör (ohne Möbel)	x		x	
Foto, Film und Zubehör	x		x	
Optik	x		x	
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Braune Ware, TV, Video, DVD, HiFi, Ton- und Datenträger, EDV Zubehör, Datenträger, Tele-kommunikationsartikel und Zubehör, Comput-ter und Zubehör	x		x	
Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Elektrohaus-haltsgeräte)	x		x	
Beleuchtung, Leuchten, Leuchtmittel	x			
Uhren, Schmuck, Accessoires	x		x	
Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche als Stapelware	x		x	
Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	x			
Sanitätsbedarf, Orthopädieartikel, Apotheken-bedarf	x			

Möbel inkl. Matratzen				x
Antiquitäten				x
Bettwaren, Matratzen, Haus-, Tisch-, Bettwaren (ohne Bettgestelle)				x
Großelektro (weiße Ware)				x
Tapeten				x
Bodenbeläge inkl. Teppichrollen; Laminat				x
Farben, Lacke				x
Baustoffe, Baumarktartikel				x
Campingartikel				x
Sanitärwaren				x
Werkzeuge, Eisenwaren				x
KfZ-Zubehör				x
Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisation				x
Zoobedarf				x
Fahrräder inkl. Zubehör				x
Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)				x
Babybedarf (Kinderwagen, Möbel, Wiegen etc. ohne Textilien und Spielwaren				x
KFZ-Handel Motorradhandel				x

Quelle: eigene Darstellung aus dem Einzelhandelskonzept Lemgo 2008, Seite 56 ff.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel:
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß Lemgoer Sortimentsliste oberhalb der Großflächigkeit (800 m² VKF, 1200m² BGF) ist gemäß § 24a LEPro, Einzelhandelserlass und § 11 Abs. 3 BauNVO im GE1, GE 1E und GE2 nicht zulässig. Unterhalb der Großflächigkeit (800 m²) ist nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im GE 1, GE 1E, und GE 2 zulässig. Die zentrenrelevanten Randsortimente pro Betrieb im Plangebiet sind beschränkt (siehe 2.2.5).

Zentrenrelevante Randsortimente:
Im GE 1, GE 1E und GE 2 wird das zentrenrelevante Randsortiment auf maximal 10 % der Verkaufsfläche (VKF), aber nicht mehr als maximal 100 m² VKF pro Sortiment pro Betrieb beschränkt. (Einzelhandelskonzept Lemgo, CIMA 2008, S. 63 ff.).

2.2.5 Betriebsarten gemäß Abstandserlass NRW:

Der Abstandserlass NRW kommt nicht zur Anwendung, da es sich bei dem Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 26 01.38a „Grevenmarschstraße/An der Bega", um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt und der Abstandserlass sich in solchen Gebieten in der Anwendung nicht eignet (siehe Abstandserlass NRW, vom 6.6.2007, analog der Ausführungen unter 2.2.2.1 (Gemengelagen)). Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, Nachverdichtungen oder Neuansiedlungen auf Brachflächen ist daher vom anzusiedelnden Gewerbetrieb im Zuge des Genehmigungsverfahrens die imissionsschutzrechtliche Zulässigkeit in Bezug auf die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der umliegenden Nutzungen nachzuweisen (Einzelgutachten). Das Einzelgutachten ist vom Antragsteller zu erstellen, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Bewohner der benachbarten Mischgebiete zu vermeiden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1E ist kein Gutachten erforderlich, wenn es sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbetrieb im Sinne des § 6 BauNVO handelt, der mit der angrenzenden Mischgebietsnutzung am Steinweg verträglich ist.

2.2.6 Werbeanlagen:

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im GE 1, GE 1E und GE 2 Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung unzulässig.

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 1E und GE 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Werbeanlagen sind an den Gebäudefassaden zulässig. Die Größe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden darf höchstens 8 % der längsten straßenseitigen Fassadenfläche betragen. Die zulässige Werbefläche an Fassaden vermindert sich um die Fläche freistehender Werbeanlagen.

Freistehende Werbeanlagen sind im straßenseitigen Grundstücksbereich bis zu einer Tiefe von 3,0 m parallel zur Straße nicht zulässig. In den übrigen Grundstücksbereichen werden sie bis zu einer Größe von insgesamt 2,0 qm (einseitig) zugelassen. Die freie Sicht darf für alle Verkehrsteil nehmer durch Werbeanlagen weder behindert oder beeinträchtigt werden.

Für Betriebe, deren Grundstücke nicht direkt an eine öffentliche Straße grenzen, sind freistehende Firmenhinweisschilder an der zugehörigen privaten Erschließungsfläche bis zu einer Größe von 2,0 qm, auch auf fremdem Grundstück und in geringerem Abstand als 3,0 m von der öffentlichen Straße (Straßenbegrenzungslinie) als Ausnahme zulässig.

Ausnahmsweise können für Betriebe, die nur über geringe Fassadengrößen verfügen, (z.B. Tankstellen) Werbeanlagen bis zu einer Größe von 15 qm (einschl. mögl. Preisschilder) zugelassen werden.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16- 21 a BauNVO):

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

3.1.1 In den Gewerbegebieten GE1, GE 1E und GE 2 ist gemäß § 17 BauNVO eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist (§19BauNVO).

3.1.2 Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Berechnung der zulässigen Obergrenze der Grundflächen die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

3.1.3 Die sich aus § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO ergebende Obergrenze ist einzuhalten. Eine Überschreitung der GRZ von 0,8 ist unzulässig.

3.1.4 Geringfügige Überschreitungen der GRZ sind nur zulässig, wenn die Überschreitung nur gerinfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat, oder die Einhaltung der Grenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

3.2.1 Gemäß § 16 BauNVO i.V.m §18 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen im GE 1 und GE 1E mit maximal 9,00 m und im GE 2 mit maximal 12,00 m festgesetzt.

3.2.2 Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf das höchste Bauteil des Gebäudes wie z.B. den First bei geneigten Dächern oder die Oberkante Attika bei flachgeneigten Dächern oder Flachdächern. Die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe erfolgt vom definierten Bezugspunkt aus.

3.2.3 Bezugspunkt der Gebäudehöhe Hmax: Unter Anwendung von § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt: Als Bezugswert für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird jeweils der rechnerische Mittelwert der beiden nächstgelegenen in der Planzeichnung angegebenen Höhenpunkte festgesetzt. Je nach Grundstücksparzellierung ist die Straßenseite zu wählen, von der die Haupterschließung des Grundstückes erfolgt. Die Haupterschließung bezieht sich auf den Hauptzugang des Gewerbebetriebes. Bei Gewerbebetrieben, die mit ihrem Grundstück nicht direkt an eine Straße angrenzen (innenliegende) und die über eine private Erschließung erschlossen werden, ist der Mittelwert aus beiden Höhen (nördlicher und südlicher Wert) des definierten Bezugspunktes relevant.

3.2.4 Die Gebäudehöhe kann ausnahmsweise für untergeordnete nicht selbständige Bauteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl-, Lüftungsaufbauten, Abgasanlagen etc. überschritten werden.

4. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4.1 Abweichende Bauweise: Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE1, GE 1E und GE 2 die Länge der einzelnen Baukörper 50 m überschreiten darf. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Weiterhin gilt die Abstandflächenregelung der BauO NRW.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

5.1 Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausnahmsweise auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu lässig, soweit keine städtebaulichen oder planerische Bedenken bestehen (z.B. Sichtbehinderung bei der Ein- und Ausfahrt etc.).

5.2 Garagen Stellplätze und Carports, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der gärtnerisch anzulegen den Grünflächen, sind durch eine Fassadenbegrünung oder eine Abpflanzung mit Hecken/Gehölzen gestalterisch einzubinden (siehe dazu auch Festsetzungen zur Gestaltung Nr. 8).

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Bei Stellplatzanlagen ist pro angefangene 8 Stellplätze ein bodenständiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

7. GESTALTUNG

7.1 Das Gelände soll in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben. § 9 Abs. 3 BauO NW bleibt unberührt.

7.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von max. 2 Überfahrten pro Betrieb, gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen und standortgerechten heimischen Gehölzen dicht einzupflanzen. Die Höhe der Eingrünungen wird, mit Ausnahme von hochstämmigen Bäumen, auf 1,00 m begrenzt.

7.3 Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) direkt an den Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Einfriedigungen höher als 1,00 m sind auf der festgesetzten Baugrenze und in dem Baufenster liegend zulässig.

7.4 Garagen, Carports und sonstige überdachte Stellplätze, die ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (siehe Nr.5) sind an der Fassade zu begrünen oder durch Hecken und Gehölze abzupflanzen um diese grüngestalterisch einzubinden.

7.5 Für die vor der Baugrenze liegenden, nicht überbaubaren Flächen ist eine Verwendung dieser Flächen zu Lagerzwecken und zum Abstellen von Fahrzeugen ist nicht zulässig.

7.6 Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Baustoffplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappverkleidungen, Jute, Papierstoffen u.ä. dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu gehören insbesondere auch Verkaufswagen und - buden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.

HINWEISE

I ALTLASTEN:

Im Plangebiet befindet sich das ehemalige Werksgelände der Drahtzieherei Hahn. Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung wurden auf der Gesamtfläche mehrere Kontaminationsschwerpunkte festgestellt. Vor einer Umnutzung der Flächen ist ein Untersuchungskonzept zur Überprüfung der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe ab zustimmen. Sofern aus diesen Untersuchungen heraus Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese vor der geplanten Umnutzung durchzuführen.

II DENKMALSCHUTZ

Hinweise auf kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde sind nicht bekannt.
Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Bodenbefunde oder Befunde wie z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenbefunde, Knochen oder Fossilien entdeckt werden, ist nach § 15 und § 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: (0 52 31) 99 25-0, Fax: (0 52 31) 99 25-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

III WASSERSCHUTZGEBIET

Es befindet sich kein Wasserschutzgebiet im Geltungsbereich.

IV ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Im Hochwasseraktionsplan Werre (Bezirksregierung Detmold 2001) ist das Überschwemmungsbiet der Bega ermittelt worden. Danach befindet sich das Plangebiet vollständig im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Bega. Nach aktuellen Höhenaufnahmen wird das Plangebiet bei Abflüssen >BHQ 50 überflutet. Im Rahmen der Hochwasserschutzplanung Bega soll das gesamte Plangebiet für Abflussereignisse bis BHQ 100 von Hochwasser freigehalten werden. Das Planfeststellungsverfahren für den Gewässerausbau wird gegenwärtig eingeleitet. Die Umsetzung der Planung für den Bereich Grevenmarsch ist bis 2013 vorgesehen. Die Maßnahmen zum Hochwasserschutz (Profilaufweitung, Ersatz der Stauanlagen durch Sohlgleiten) werden vollständig südlich des Plangebietes im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Bega ausgeführt.

Grundsätzlich genießt die vorhandene Bebauung im Plangebiet Bestandsschutz. Neubau- und Umbaumaßnahmen im Plangebiet sind hochwassersicher auszuführen, um das Schadenpotenzial bei Überflutungen gering zu halten.

Bauinteressenten und bereits angesiedelte Gewerbebetriebe sollen vor Nutzungsänderungen oder Bauantragstellung Kontakt mit der Alten Hansestadt Lemgo, Stadtentwässerung und dem Kreis Lippe, Untere Wasserbehörde aufnehmen.

Darüber hinaus greift der § 113 Abs. 5 LWG mit folgenden Formulierungen:
Im Überschwemmungsgebiet sind

- Ölheizungsanlagen hochwassersicher zu errichten und zu betreiben,
- Anlagen zur Wasserversorgung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher zu errichten und zu betreiben, so dass die Anforderungen der Trinkwasserverordnung gesichert und eingehalten werden.
- Anlagen zur Abwasserbeseitigung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher zu errichten und zu betreiben.
- Vorhandene Ölheizungsanlagen bis zum 31.12.2021 und vorhandene Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung bis zum 31.12.2016 entsprechend nachzurüsten.

V BETRIEBSARTEN GEMÄß ABSTANDSERLASS NRW

Der Abstandserlass NRW kommt nicht zur Anwendung, da es sich bei dem Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 26 01.38a „Grevenmarschstraße/An der Bega“, um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, das in den überwiegenden Teilen bereits bebaut ist und der Abstands-

erlass sich in solchen Gebieten in der Anwendung nicht eignet (siehe Abstandserlass NRW, vom 6.6.2007, analog der Ausführungen unter 2.2.2.1-Gemengelagen). Die Abstände laut Abstandserlass NRW können bei der Überplanung von Bestandsgebieten nur mit Schwierigkeiten angewandt werden. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, Nachverdichtungen oder Neuansiedlungen auf Brachflächen ist daher vom anzusiedelnden Gewerbetrieb im Zuge des Genehmigungsverfahrens die imissionsschutzrechtliche Zulässigkeit in Bezug auf die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nachzuweisen (Einzelgutachten). Ein ggf. erforderliches Einzelgutachten ist vom Antragsteller zu erstellen, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Bewohner der benachbarten Wohn-, und Mischgebiete zu vermeiden.

VI ARTENSCHUTZ

Auf die Artenschutzvorprüfung in der Begründung wird verwiesen. Bei der immissionschutzrechtlichen oder der baurechtlichen Zulassung nach § 63 und § 68 BauO NW wird die untere Landschaftsbehörde beteiligt, um im speziellen Einzelfall die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Die Gründe für diese Anforderung zum Artenschutz sind in der Begründung dargelegt und basieren auf naturschutzrechtlichen und EU-rechtlichen Gesetzen, Richtlinien und Erlassen.

VII VERWEIS AUF SATZUNGEN

Es ist die Baumschutzsatzung und die Satzung zur Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge der Alten Hansestadt Lemgo zu beachten. Es wird auf die Entwässerungssatzung der Alten Hansestadt Lemgo verwiesen.

VIII ALLGEMEINES

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Lemgo, den 10.05.2010

ALTE HANSESTADT LEMGO

gez. R. Austermann
(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister