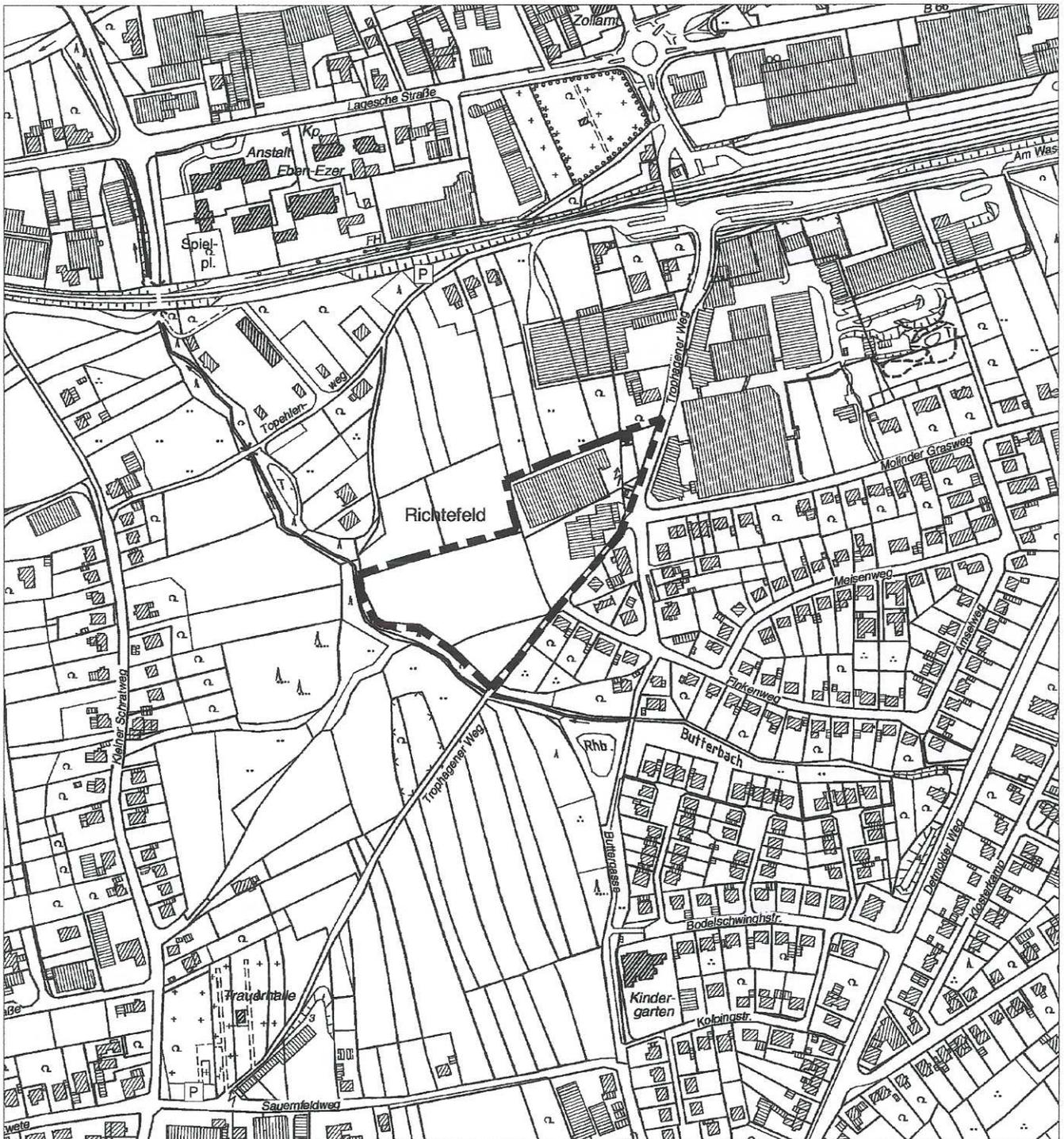




Bebauungsplan Nr. 26 01.60

"Gewerbeflächenentwicklung Trophagener Weg"

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 2 |
| 2 | Anlass und Ziele des Bebauungsplanes / Verfahren | 2 |
| 3 | Raumordnung und Landesplanung | 2 |
| 4 | Flächennutzungsplan | 3 |
| 5 | Situationsbeschreibung / Vorhandenes Planrecht | 3 |
| 6. | Belange des Städtebaus / Festsetzungen | 6 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen | 7 |
| 6.3 | Stellplätze, Garagen und Carports / Nebenanlagen | 8 |
| 6.4 | Verkehrsflächen | 8 |
| 6.5 | Hauptabwasserleitung | 8 |
| 6.6 | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 9 |
| 6.7 | Flächen für Versorgungsanlagen | 9 |
| 6.8 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 9 |
| 6.9 | Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 9 |
| 6.10 | Gestalterische Festsetzungen | 10 |
| 7 | Verkehrliche Erschließung | 10 |
| 7.1 | Erschließung | 10 |
| 7.2 | ÖPNV, Rad- und Fußverkehr | 10 |
| 8 | Ver- und Entsorgung | 10 |
| 9 | Immissionen | 11 |
| 10 | Gewässer | 12 |
| 10.1 | Fließgewässer | 12 |
| 10.2 | Wasserschutz | 12 |
| 11 | Altablagerungen und Bodenschutz | 12 |
| 12 | Denkmalschutz | 13 |
| 13 | Umweltprüfung / Umweltbericht | 13 |
| 13.1 | Natur- und Landschaftsschutz | 13 |
| 13.2 | Artenschutz | 15 |
| 14 | Erschließungskosten | 16 |
| 15 | Bodenordnung | 16 |

BEGRÜNDUNG

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der 2,0 ha große Geltungsbereich (Plangebiet) des Bebauungsplanes Nr. 26 01.60 „Gewerbeflächenentwicklung Trophagener Weg“ umfasst die Flurstücke 41, 42, 43, 44 in der Flur 63, Gemarkung Lemgo sowie der Flurstücke 190, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299 in der Flur 25, Gemarkung Lemgo und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 43 und 41 der Flur 63, Gemarkung Lemgo und die nördliche Grenze des Flurstückes 293 und 190 der Flur 25, Gemarkung Lemgo;
- im Südosten durch die Straße Trophagener Weg;
- im Südwesten durch die nördliche Grenze des Flurstückes 44 und 43 der Flur 63 sowie der westlichen Grenze des Flurstückes 41 der Flur 63, Gemarkung Lemgo.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Zusätzlich ist dem Bebauungsplan beigefügt:

- ~~den~~ Umweltbericht von GASSE | SCHUMACHER | SCHRAMM Landschaftsarchitekten, Paderborn, *Oktober 2014 (separater Teil der Begründung, Teil B)*,
- das Artenschutzrechtliche Gutachten von GASSE | SCHUMACHER | SCHRAMM Landschaftsarchitekten, Paderborn, Oktober 2014 (Anhang A),
- das Schalltechnische Gutachten von AKUS GmbH, Bielefeld, vom Juni 2012, sowie erweiterte Stellungnahme des Gutachters vom September 2013 (Anhang B) und
- die Baugrunderkundung und allgemeine Baugrundbeurteilung, Dr.-Ing. Meihorst und Partner, Hannover, von Januar 2013 (Anhang C).

2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes / Verfahren

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einer Erweiterung ~~eines des östlich des Plangebietes gelegenen~~ Gewerbebetriebes (*Fa. Brasseler*) in westlicher Richtung. Dabei sollen neue Lager- und Produktionshallen errichtet werden und die vorhandene Parkplatzsituation (Parkpalette und ebenerdige Stellplätze) neu geordnet werden.

Bei der Planung handelt es sich um eine private, betriebsbezogene Projektentwicklung, die der Standortsicherung eines vorhandenen arbeitsplatzintensiven Gewerbebetriebes dient und eine Entwicklung des Betriebes an dem gewachsenen Standort vorsieht.

Um diese Belange bauplanungsrechtlich zu regeln, bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.60 „Gewerbeflächenentwicklung Trophagener Weg“. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt bislang nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Da das Vorhaben keinem der sog. privilegierten Vorhaben im Außenbereich entspricht, erfordert die Realisierung die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Das Erfordernis der Planung ergibt sich gem. § 1 (3) BauGB aus der städtebaulichen Entwicklung eines vorhandenen Betriebes sowie ~~die baurechtliche Vorbereitung dieser Expansion durch Planrecht der Notwendigkeit zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung dieser betrieblichen Erweiterung.~~

3 Raumordnung und Landesplanung

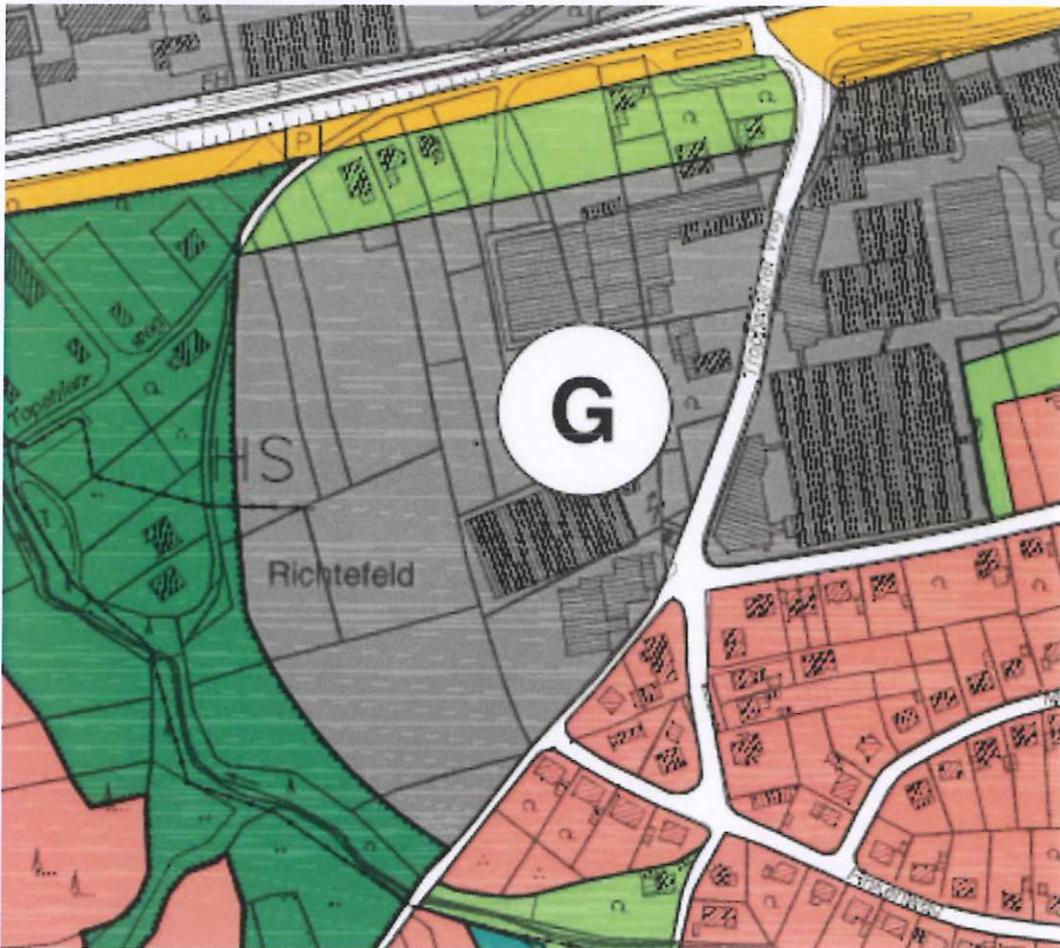
Die kommunalen Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - ~~weist stellt~~ das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ ~~aus dar~~. Die Bauleitplanung ~~ist somit mit dem Regionalplan kongruent entspricht~~

folglich den Zielen der Raumordnung und erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes des § 1 (4) BauGB.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo stellt für den Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 01.60 „Gewerbeflächenentwicklung Trophagener Weg“ „gewerbliche Baufläche“ dar. Die Darstellung erfolgt auch in nördlicher und östlicher Richtung. Der westliche Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt mit der überlagernden Darstellung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird entsprochen.



Flächennutzungsplan (Quelle: Alte Hansestadt Lemgo, o.M.)

5 Situationsbeschreibung / Vorhandenes Planrecht

~~Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Die Zulässigkeit begründet sich hier zurzeit nach § 35 BauGB. Es befindet sich südwestlich des Siedlungsschwerpunktes Lemgo an dem Trophagener Weg. Nördlich des Plangebietes ist zunächst ein Wohngebäude sowie ein größeres Möbelgeschäft, östlich schließt sich ein metallverarbeitender Betrieb, der sich auf die Herstellung von Instrumenten für die u.a. für die Zahn- und Medizintechnik spezialisiert hat, an. Südöstlich des Plangebietes ist ein Wohngebiet, westlich und südlich des Plangebietes grenzt der Butterbach an.~~

~~Der östliche Bereich des Plangebietes wird als Parkplatz mit einer Parkpalette und ebenerdigen Parken für den östlich angrenzenden Gewerbebetrieb genutzt. Südlich der Parkpalette befindet sich ein Lagergebäude, dass im Zuge der Umsetzung der Planung abgerissen werden soll. West-~~

lich des Parkplatzes und des Lagergebäudes schließt sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die landwirtschaftliche Fläche setzt sich sowohl nördlich des Plangebietes als auch westlich und südlich des Butterbaches fort.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Lemgo am Trophagener Weg. Der östliche Bereich des Plangebietes wird als Parkplatz mit einer Parkpalette und ebenerdigen Parken für den östlich angrenzenden Gewerbebetrieb genutzt. Südlich der Parkpalette befindet sich ein Lagergebäude, das im Zuge der Umsetzung der Planung abgerissen werden soll. Westlich des Parkplatzes und des Lagergebäudes schließt sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Nördlich des Plangebietes bestehen ein Wohngebäude sowie ein größeres Möbelgeschäft, östlich schließt ein metallverarbeitender Betrieb, der sich auf die Herstellung von Instrumenten für die u. a. für die Zahn- und Medizintechnik spezialisiert hat, an. Südöstlich des Plangebietes liegt ein Wohngebiet, westlich und südlich des Plangebietes grenzt der Butterbach an. Die landwirtschaftliche Fläche setzt sich sowohl nördlich des Plangebietes als auch westlich und südlich des Butterbaches, der südwestlich des Plangebietes verläuft, fort.

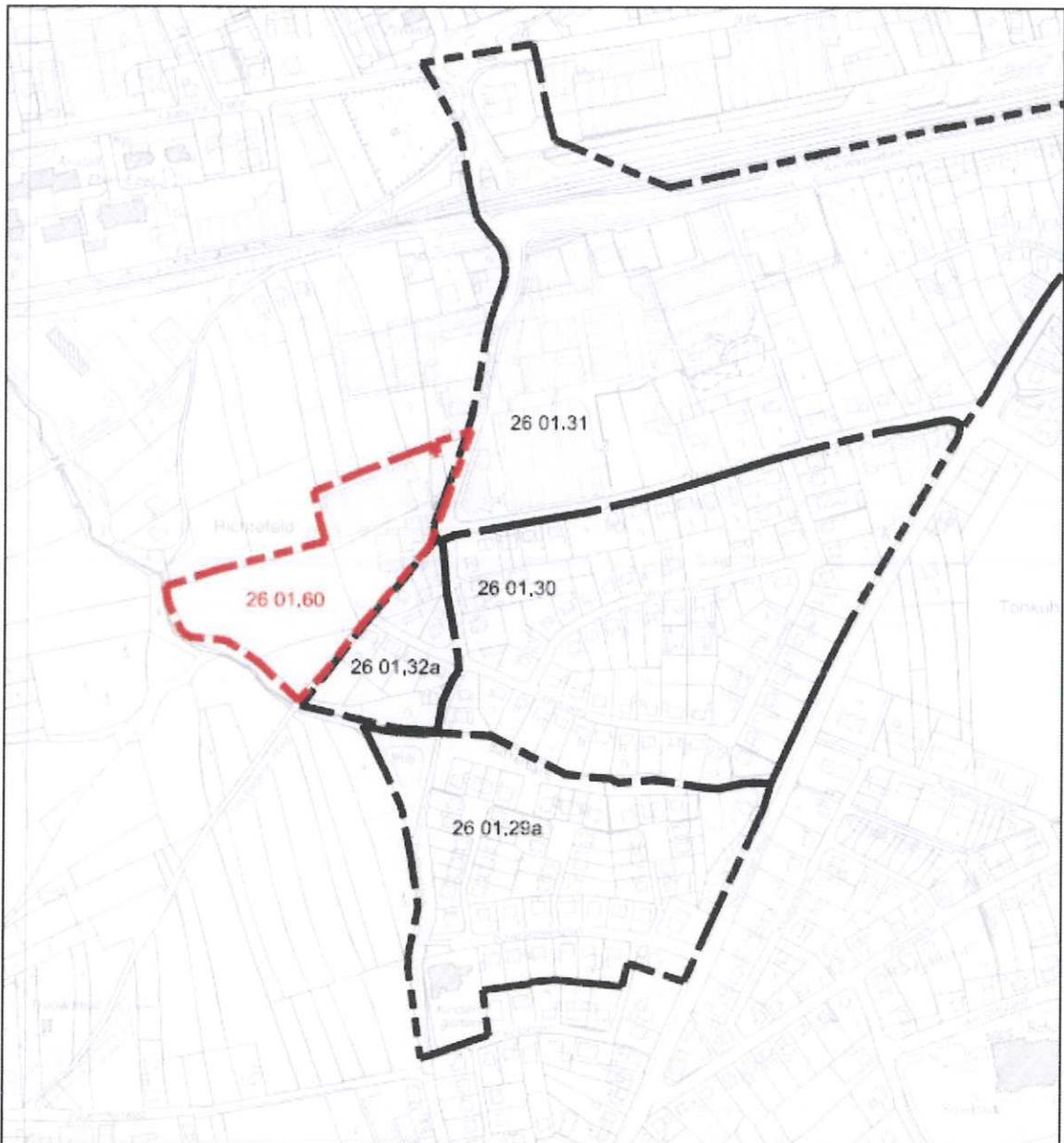
Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt bislang nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).



Bestehende Lagergebäude, Parkpalette und Trafohäuschen innerhalb des Plangebietes, Blick von der Kreuzung Trophagener Weg, Molinder Grasweg und Buttergasse in Richtung Nordwesten



Blick von Süden vom Trophagener Weg aus über das Plangebiet in Richtung Parkpalette



Übersichtsplan (Quelle: Alte Hansestadt Lemgo, o.M.)

Der nordöstlich angrenzende Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 26 01.31 „Molinder Grasweg / Am Wasserturm“ beplant. Dieser setzt an das Plangebiet angrenzend ein Gewerbegebiet fest, in dem sich der zu erweiternde Betrieb befindet. Die bauliche Höhe des Gewerbegebietes ist mit max. 12 m bzw. max. 8 m, einer offenen Bauweise und max. II bzw. max. III Geschossen festgesetzt. Im Osten schließt, getrennt durch einen Grünstreifen als Puffer, ein Allgemeines Wohngebiet an. Es werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45°, max. II Geschosse und eine offene Bauweise festgesetzt. Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut. Weitere Festsetzungen sind dem entsprechenden Bebauungsplan zu entnehmen.

Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 26 01.32a „Buttergasse / Trophagener Weg“ an. Dieser einfache Bebauungsplan setzt ausschließlich die Straßenverkehrsfläche fest, alles andere regelt sich nach § 34 BauGB. Inzwischen ist das Bebauungsplangebiet vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Weitere Festsetzungen sind dem entsprechenden Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 26 01.30 „Meisen-Finken-Amselweg“, der östlich des Plangebietes liegt, setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit II-geschossiger bzw. zwingender II-geschossiger Bebauung fest. Es wird eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Weitere Festsetzungen sind dem entsprechenden Bebauungsplan zu entnehmen.

Der südöstlich gelegene Bebauungsplan Nr.26 01.29a „Auf dem freien Stuhle“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und überwiegend I-geschossiger Bebauung fest, am östlichen und südlichen Rand des Bebauungsplanes ist eine zwingende II-Geschossigkeit festgesetzt.

Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 40°-48° zulässig. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Weitere Festsetzungen sind dem entsprechenden Bebauungsplan zu entnehmen.

6. Belange des Städtebaus / Festsetzungen

Das Planungskonzept sieht vor, den östlich des Plangebietes bestehenden Gewerbebetrieb zu erweitern. Da noch kein konkretes bauliches Vorhaben geplant wurde, soll dem Betrieb durch einen Angebotsbebauungsplan die Möglichkeit gegeben werden, die Bebauung sukzessiv zu entwickeln. Dem planerischen Trennungsgrundsatz wird durch die Nutzungseinschränkung GE_E Rechnung getragen. Schädliche Umwelteinwirkungen auf das Allgemeine Wohngebiet werden durch die Nutzungseinschränkung vermieden.

Die vorhandene Parkplatzsituation soll geordnet und neue Produktionshallen sollen errichtet werden. Eine Parkpalette und ebenerdige Stellplätze sind vorhanden. Die Erschließung soll weiterhin über eine bestehende Anbindung an den Trophagener Weg erfolgen. Der im Flächennutzungsplan eingetragene Verlauf der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ bleibt größtenteils in dem Planungskonzept erhalten und wird nicht mit einer Bebauung überplant. Die Höhenfestsetzung orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung, um sich angemessen einzufügen. Für eine Höhenentwicklung der Gebäude sind 10 m im nordöstlichen sowie 8 m im südwestlichen Bereich vorgesehen. 10 m werden als Gebäudehöhe idealtypisch für ein Produktionsgebäude angesehen, eine Produktion kann hier - je nach Bedarf - auf mehreren Geschossebenen stattfinden. Im südwestlichen Bereich wird die Geschosshöhe auf 8 m reduziert um einen Übergang zum Landschaftsraum zu ermöglichen.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 26 01.60 „Gewerbeflächenentwicklung Trophagener Weg“ werden die folgenden Festsetzungen getroffen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem zu erweiternden Gewerbebetrieb einerseits die **entsprechende beabsichtigte** Nutzungsmöglichkeit einzuräumen, gleichzeitig aber auch das benachbarte Allgemeine Wohngebiet vor unzulässigen gewerblichen Immissionen zu schützen, wird ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. **Allgemein** zulässig sind demnach nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit ~~nur den Immissionen entsprechend, die in einem Mischgebiet zulässig sind hinsichtlich des Störgrades in einem Mischgebiet zulässig wären~~. Dies betrifft alle **Arten von** Immissionen (Lärm, Erschütterungen, Licht, Geruch etc.), die zu erwarten sind. Die Verträglichkeit mit dem benachbarten Allgemeinen Wohngebiet ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

Eine Gewerbenutzung ohne Einschränkung, ~~wie sie gem. § 8 BauNVO zulässig ist~~, gem. § 8 BauNVO ist nur im Wege der Ausnahme möglich, wenn technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen umgesetzt **worden sind**, ~~z.B. die Gebäude entlang des Trophagener Weges mit einer Länge von 50 m errichtet werden, die keine Öffnungen aufweisen oder eine Lärmschutzwand, mit entsprechender Lärmschutzwirkung (geschlossene Lärmschutzwand ohne akustische Öffnungen mit mindestens einer Höhe von 5,00 m, parallel zum Trophagener Weg), erbaut ist. Denkbar ist beispielsweise, die Gebäude entlang des Trophagener Weges ohne Öffnung in Richtung der benachbarten Wohnnutzung oder eine Lärmschutzwand mit entsprechender Lärmschutzwirkung (geschlossene Lärmschutzwand ohne akustische Öffnungen mit einer Höhe von mindestens 5,00 m, parallel zum Trophagener Weg) zu errichten.~~

~~Die Sicherung dieses Umstandes wird durch eine aufschiebend bedingte Zulässigkeit festgesetzt. Dies wird durch die Festsetzung einer aufschiebend bedingten Zulässigkeit nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB gesichert.~~ Das bedeutet, dass nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe bis zur Errichtung einer technischen Vorkehrung (z.B. Lärmschutzwand) unzulässig sind. Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe sind erst ausnahmsweise zulässig, nachdem eine Lärmschutzmaßnahme errichtet wurde. **Bis dahin sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.**

Mit dieser Maßnahme werden die maximal zulässigen Lärmwerte, laut „Schalltechnischem Gutachten“ (AKUS 2012), am benachbarten Allgemeinen Wohngebiet eingehalten.

Bis zur Erhöhung der Brüstung des Parkhauses an der östlichen und südlichen Seite (siehe auch 9. Immissionen) auf h = 2,45 m, fugenfrei ausgeführt mit Einfügungsdämpfungsmaß von De ≥ 25 dB, ist die Nutzung des bestehenden Parkhauses in der Nachtzeit von 22 - 6 Uhr nicht zulässig.

Nach der Errichtung der Lärmschutzanlage ist die Benutzung des Parkhauses in den Nachtstunden zulässig. Die Sicherung dieses Umstandes wird durch eine aufschiebend bedingte Zulässigkeit festgesetzt.

Der Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten etc. erfolgt zum einen vor dem Hintergrund des Planungszieles, ~~der~~ (Erweiterung eines bestehenden Betriebes). Zum anderen sollen die Flächen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden. Aufgrund der beabsichtigten, ausschließlichen produzierenden gewerblichen Entwicklung des Plangebietes sollen der gewerblichen Nutzung nicht unmittelbar zuzuordnende Nutzungen bzw. Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Dieser Ausschluss bezieht auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ein, da durch den Ausnahmetatbestand der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben gem. § 8 BauNVO, gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches und damit innerhalb der technischen Vorkehrungen zum Lärmschutz gegebenenfalls nicht gewährleistet werden können.

Des Weiteren wird Einzelhandel ausgeschlossen, da ~~keine Produkte an den Endverbraucher, auch entsprechend dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo von 2008 (CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck), verkauft werden sollen gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo (CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, 2008)~~ keine Produkte an den Endverbraucher verkauft werden sollen.

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG) und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Die Seveso-II-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - „KAS 18“) soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belanges in die kommunale Bauleitplanung dienen.

Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-II-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabstände der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Diese Abstände werden mit der Planung unterschritten. Zwar unterliegt der Bauleitplanung einem konkreten Konzept zur Erweiterung eines bestehenden Betriebes, dennoch ist der Bebauungsplan als sog. „Angebotsbebauungsplan“ anzusehen. Dieser nimmt Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ohne den expliziten Bezug auf ein einzelnes Vorhaben vor.

Daher erfolgt ein grundsätzlicher Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i.S.d. § 5 (3a) BImSchG. Damit wird im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bereits vor der Projektplanung und dem Anlagen- und Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass in dem von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet i.W. keine sogenannten „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl - GRZ) wird ~~in dem Sondergebiet~~ mit 0,8 (Obergrenze des § 17 BauNVO) *und* die Baumassenzahl (BMZ) mit 5,0 festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass ~~hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen mit einer Länge~~ von ~~über~~ mehr als 50 m zulässig sind. Die abweichende Bauweise und die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,8

entsprechen den Festsetzungen für ein Gewerbegebiet innerhalb eines bebauten Bereiches. ~~Um einen Übergang zum Landschaftsraum zu erhalten, sind die überbaubaren Grundstücksflächen nur im östlichen Bereich, angrenzend zu dem bestehenden Gewerbebetrieb nordöstlich des Plangebietes möglich.~~ Die überbaubaren Grundstücksflächen werden **grundsätzlich** durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude im östlichen *Teil des* Plangebietes soll ~~mit~~ auf maximal 10,00 m beschränkt werden, im westlichen *Plangebiet Teil* mit auf maximal 8,00 m. *Ausnahme*weise kann eine Überschreitung um maximal 2,00 m ~~kann ausnahmsweise~~ für untergeordnete, nicht selbstständige Bauteile, wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl-, Lüftungsaufbauten, Abgasanlagen etc., ~~überschritten~~ *zugelassen* werden, sofern *diese* das Orts- und Landschaftsbild nicht ~~beeinträchtigen~~ *beeinträchtigt* wird. Diese Elemente dürfen höher als die maximale Gebäudehöhe sein, da sie untergeordnet und häufig eher zurückgesetzt sind. Mit der Höhenstaffelung der Hauptbaukörper wird zum einen auf die Bedürfnisse der Höhe einer Produktionshalle Rücksicht genommen, zum anderen ist eine Abstufung zum Butterbach und eine ähnliche Gebäudehöhe zu den benachbarten Wohnhäusern städtebauliche Zielsetzung. Die Abstufung der Gebäudehöhen entspricht dem Gefälle des Geländes von Osten nach Westen.

Die bestehende Hauptabwasserleitung (GFL 1) wird als Versorgungsleitung festgesetzt und mit einem ~~Geh-, Fahr- und~~ Leitungsrecht gesichert. Sie soll jedoch auf die Fläche GFL 2 (Festsetzung einer Versorgungsleitung mit ~~Geh-, Fahr- und~~ Leitungsrecht) verlegt werden.

Daher wird durch die aufschiebend bedingte Zulässigkeit festgesetzt, dass solange die bestehende Hauptabwasserleitung auf der Fläche GFL 1 liegt eine Überbauung - trotz darüber befindlichem Baufenster - nicht zulässig ist. Sobald die Hauptabwasserleitung auf die Fläche GFL 2 verlegt wurde, ist eine Bebauung der Fläche GFL 1 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, als Folgenutzung, möglich.

~~Um eine städtebauliche Ordnung im Plangebiet zu schaffen sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.~~

6.3 Stellplätze, Garagen und Carports / Nebenanlagen

Die Stellplätze für Besucher, Gäste und Mitarbeiter sind ebenerdig bzw. in der vorhandenen Parkpalette im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Um das Gebiet städtebaulich zu ordnen, sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ~~im weiteren künftig~~ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche *und den hierfür gekennzeichneten Bereichen (St-Fläche im Nordosten des Plangebietes)* zulässig.

6.4 Verkehrsflächen

Um die Schallschutzmaßnahmen durchführen zu können und um den Verkehrsfluss auf dem schmalen Trophagener Weg sicherzustellen, sind Ein- und Ausfahrten in dem hierfür ~~im Plan~~ gekennzeichneten Bereich *entlang des Trophagener Weges* unzulässig.

6.5 Hauptabwasserleitung

Im Bereich der geplanten Bebauung verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal. Im Grundbuch ist ein Kanaldurchleitungsrecht zugunsten der Stadt Lemgo (Flurstück 42, 43) festgesetzt. Die Darstellung bzw. Festsetzung der Leitung, mit einem Querschnitt von DN400, erfolgt entsprechend ihrem jetzigen *derzeitigen* Verlauf (L 1). Eine Überbauung des Kanals ist ~~aus unterhaltungs- und betriebstechnischen Gründen~~ nicht möglich, da der Kanal in absehbarer Zeit einer Sanierung unterzogen werden muss. Daher ist eine Verlegung des Kanals auf Kosten des darüber bauenden Betriebes, zur optimalen Ausnutzung des Plangebietes sinnvoll.

Die Umlegung des Kanals ist vom Ingenieurbüro Nolting bereits vorgeplant worden. Die einzige mögliche Trasse verläuft entlang des Trophagener Weges in südwestliche Richtung und dann entlang des Butterbachs nach Nordwesten. Hinsichtlich des Kanalgefälles ist die Umlegung möglich. Allerdings hätte der Kanal auf Grund der Topographie auf der Strecke entlang des Butterbachs wenig bis gar keine Überdeckung. Um die Verlegung möglich zu machen müsste dieser Bereich aufgefüllt werden. Hierfür ist auf Grund der Lage zum Gewässer Butterbach eine Abstimmung seitens des Vorhabenträgers mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe erforderlich.

Die Trassenführung für die Verlegung des MW-Kanals ist mit „Straßen und Entwässerung Lemgo“ (SEL) abgestimmt worden. Es ist eine östliche, gebäudenaher Führung des Kanals, mit möglichst großem Abstand zum Butterbach geplant, damit dessen Uferbereich nicht wesentlich tangiert wird. Dies ermöglicht der SEL, die Grünfläche ohne eine weitere Zerschneidung entlang des Gewässers optimal entwickeln zu können.

Da die SEL im Rahmen der Kanalumlegung die Außerbetriebnahme des Regenüberlaufs Finkenweg plant, muss die Auslegung des Kanals von jetzt DN 400 auf DN 600 aufgeweitet werden.

Die Alternativtrassen des Kanals mit einem Querschnitt von DN400 wurden von Nolting, Ingenieurbüro für Haustechnik, Kalletal ermittelt und im Bebauungsplan mit den entsprechenden Festsetzungen als GFL 2 entlang der Anpflanzungsfläche im Süden des Plangebietes und parallel zum Butterbach in der Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eingetragen.

6.6 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Im Bebauungsplan werden ~~2 zwei~~ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (L) festgesetzt. Zum einen erfolgt ein ~~Geh-, Fahr- und~~ Leitungsrecht *zugunsten im Bereich* des bereits bestehenden Kanales. Solange der Kanal nicht verlegt ist, darf eine Bebauung auf dem GFL 1 nicht erfolgen. *Daher Festgesetzt* wird *gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB hierzu* eine aufschiebend bedingte Zulässigkeit *zu belastende Fläche einer möglichen Bebauung des Leitungsverlaufes festgesetzt*. Sobald eine Verlegung des Kanales erfolgt, ist das Leitungsrecht GFL 1 obsolet und wird zugunsten des GFL 2 aufgegeben. Der Verlauf des GFL 2 entspricht der geplanten Kanalverlegung der Hauptabwasserleitung. *Die Leitungsrechte werden in beiden Fällen zugunsten der Stadt Lemgo festgesetzt.*

Es wird eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lemgo zu belastende Fläche festgesetzt (L 2). Ein Begehen des Grundstückes zur Kontrolle der Leitung wird möglich sein, indem ein Unterhaltungsweg auf der L 2-Trasse für Unterhaltungsfahrzeuge mit einem geeigneten Schotterweg (Schotterrasen) angelegt wird. Die Begründung des Nutzungsrechtes erfolgt durch einen Vertrag zwischen dem Eigentümer und dem Begünstigten.

6.7 **Flächen für Versorgungsanlagen**

An der im ~~Plan Nordosten des Plangebietes~~ gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen befindet sich ein Trafohäuschen, das durch die Festsetzung *einer entsprechenden Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Elektrizität)* gesichert werden soll.

6.8 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die in den textlichen Festsetzungen genannten Lärmschutzmaßnahmen dienen der Konfliktvorsorge gegenüber der benachbarten sensiblen Wohnnutzung und sind im „Schalltechnischen Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 26 01.60 Gewerbeflächenentwicklung Trophagener Weg der Stadt Lemgo“ (AKUS 2012, Ergänzung 2013) geprüft worden. *Siehe hierzu auch 6.1 Art der baulichen Nutzung und 9 Immissionen.*

6.9 **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im westlichen Plangebiet werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um die Grünstruktur um den Butterbach ~~zum Erhalt zu erhalten~~ und zur Förderung der Auenstruktur und des Biotopverbundes. Ausgleichsmaßnahmen, die durch Eingriffe innerhalb des Plangebietes entstehen, sollen vorrangig *hier in diesem Bereich ausgeglichen umgesetzt* werden. Eine Maßnahmenliste wird dazu festgesetzt (*siehe 13.1 Natur- und Landschaftsschutz*).

Als Minderungsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Grünflächen mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB am *nördlichen und am südlichen* Rand des Plangebietes festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf *einem Streifen einer Breite von 3 m im Norden und 5 m im Süden zur bestehenden Wohnbebauung südöstlich des Trophagener Weges* und soll das Gewerbegebiet *damit optisch sowohl in die angrenzenden Landschaft einfügen als auch eine Abgrenzung zur Wohnbebauung durch die grüne Zäsur abgrenzen herstellen. Die optimalen Baumstandorte werden im Verfahren noch ermittelt und zur förmlichen Offenlage festgesetzt.*

Die Maßnahmen sind unter Punkt 13.1 *Natur- und Landschaftsschutz* näher beschrieben.

6.10 Gestalterische Festsetzungen

Sämtliche Gebäude sollen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (Dachneigung maximal 15°) errichtet werden. Flachdächer werden festgesetzt, um eine städtebauliche Ordnung zu erzielen. Zudem sind für *gewerblich genutzte* Hallen *mit gewerblicher Nutzung* Flachdächer die übliche Dachform, ~~somit entspricht diese gestalterische Festsetzung der gegenwärtigen baulichen Ausgestaltung der gewerblichen Nutzung.~~ Behelfsbauten in Form von Zelten, temporären baulichen Anlagen sowie Verkaufswagen und -buden sind nicht zulässig. Durch den Ausschluss soll gewährleistet werden, dass das Gewerbegebiet nicht durch Bauten und Anlagen, die nicht vorrangig gewerblichen Zwecken dienen, und in der Hauptsache lediglich Rand- und Zwischennutzungen darstellen, gestalterisch nachteilig geprägt *werden wird.*

Werbeanlagen sind nur innerhalb der *festgesetzten* überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zudem wird festgesetzt, wie Werbeanlagen an ~~dem~~ Gebäuden / Fassaden maximal zulässig sein sollen. Damit wird geregelt, dass keine *ungezügelter* Werbeanlagen *großflächig* übermäßiger Größe möglich sind, sondern dezent und z.B. nicht selbstleuchtend oder blinkend ausgeführt werden dürfen. Diese *Festsetzung erfolgt geschieht* in Rücksichtnahme auf das benachbarte Allgemeine Wohngebiet, das der Wirkung der Werbeanlagen ausgesetzt sein wird.

7 Verkehrliche Erschließung

7.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über eine private Grundstückserschließung an den Kreuzungsbereich Trophagener Weg, Molinder Grasweg, Buttergasse angebunden. Dabei wird die heutige Zufahrt zu dem Plangebiet (Zufahrt Parkpalette, Lagergebäude) in das Erschließungskonzept aufgenommen. ~~Ansonsten Darüber hinaus~~ wird entlang des Trophagener Weges (*südliches Plangebiet*) *ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt* festgesetzt, ~~dass keine weiteren Ein- und Ausfahrten möglich sind.~~ Damit wird verhindert, dass in dem Bereich zukünftig eine Zufahrt entsteht, ~~und~~ damit keine *zusätzlichen* Immissionen für die benachbarte Wohnbebauung ausgelöst *werden.*

7.2 ÖPNV, Rad- und Fußverkehr

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf durch den Stadtbusverkehr der Linie 883 über die Haltestelle „Trophagener Weg“ an den öffentlichen Personennahverkehr auf Höhe der *Zufahrt zum Plangebiet* angebunden.

Belange des ÖPNV und des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen soll durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Die Versorgungskapazitäten werden überprüft und ggf. der Planung angepasst.

Im Plangebiet wird die bestehende Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

~~Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 96 cbm/h für mindestens 2 Stunden bis maximal 192 cbm/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten.~~

~~Ob die Löschwasserkapazitäten ausreichen bzw. für die Vorhabenplanung eigene Löschwasservorhaltung mittels Über- / Unterflurhydranten vorzuhalten sind, ist im weiteren Verfahren zu klären.~~

Die Stadtwerke Lemgo können über die vorhandene Trinkwasserleitung eine Löschwasserversorgung von ca. 45 m³/h sicherstellen. Damit kann der Mindestbedarf der Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet gewährleistet werden. Darüber hinausgehende Erfordernisse an die Löschwasserversorgung sind durch den Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren mittels Brandschutzkonzept zu klären. Das festgesetzte Regenrückhaltebecken scheidet für die Kalkulation der Löschwasserversorgung aus, da es nicht ständig Wasser vorhält.

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.

Mit der Baugrunderkundung und allgemeine~~n~~ Baugrundbeurteilung (Dr.-Ing. Meihorst und Partner, ~~von Januar~~ 2013) wurde geprüft, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes möglich ist. Da *sich* die vorhandenen Schichten *sich* jedoch aufgrund ~~ihrer unterschiedlichen unterschiedlicher~~ Durchlässigkeit und inhomogener Zusammensetzung grundsätzlich nicht für die Versickerung des Niederschlagswassers eignen, ~~fällt diese Möglichkeit weg besteht diese Option nicht.~~

~~Gegenwärtig ist eine Zuführung des Niederschlagswassers an die Regenwasserkanalisation in der Planung berücksichtigt, es besteht jedoch die Möglichkeit, das anfallende Wasser in einem Rückhaltebecken zu sammeln und kontrolliert in den Vorfluter „Butterbach“ einzuleiten.~~

~~Das anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und anschließend gedrosselt in den Butterbach eingeleitet werden. Nach Berechnungen des Ing.-Büros Herrendörfer, Bad Salzuffen, ist für die komplette bebaubare Fläche inkl. vorhandenen Parkdecks ein Speichervolumen von $V=380\text{ m}^3$ erforderlich. Dieses Speichervolumen kann in dem im Bebauungsplan festgesetzten Regenrückhaltebecken vorgehalten werden.~~

~~Die Vorbemessung mit der Berücksichtigung der Drosselabflussspende sieht einen Abfluss von 5 l/s*ha vor. Eine eventuelle Behandlung des Niederschlagswassers von den Hof- / Bewegungs- und Verkehrsflächen kann betriebs- und anlagenbezogen im Rahmen der Wassergenehmigung für die Betriebe erforderlich werden.~~ Das Entwässerungskonzept beruht auf der Annahme, dass das Niederschlagswasser als unbelastet bzw. nicht behandlungsbedürftig anzusehen ist. Daher ist der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen - ohne entsprechende vorge-schaltete Regenklärung - unzulässig.

~~Die Realisierung bzw. Dimensionierung und Lage des Regenwasserrückhaltebeckens wird im weiteren Verfahren geprüft und gegebenenfalls in die Planung einbezogen.~~

~~Die Erschließung des Plangebietes mit einer privaten Erschließungsstraße sowie die Errichtung mit einem Wendehammer erlaubt, das Plangebiet zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.~~

~~Es ist entsprechend dem Stellwert der Kreislaufwirtschaft eine angemessene Abfallentsorgung vor Ort durch den Anschluss des Plangebietes an die Erschließungsstraße Trophagener Weg möglich, so dass ein Anschluss an die kommunale Abfallentsorgungseinrichtung problemlos umgesetzt werden kann.~~

~~Eine zentrale Sammelstelle in dem Plangebiet zum Sammeln von Müll ist vorgesehen. Da die Planung der Baukörper noch nicht abgeschlossen ist, ist eine Verortung der privaten Straße noch nicht möglich und wird im weiteren Verfahren erfolgen.~~

9 Immissionen

Die Belange des Schallschutzes müssen im Hinblick auf die südöstlich des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung berücksichtigt werden.

Für die Ermittlung der Belange des Immissionsschutzes wurde ein Schalltechnisches Gutachten von AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2012 erstellt und *am* 30.09.2013 ergänzt.

Als Grundvoraussetzung des Gutachtens wurde angenommen, dass die geplanten Hallen an den zu den Nachbarn orientierten Fassaden akustisch geschlossen ausgeführt werden bzw. eine Lärmschutzwand baulich ausgeführt würde. Des Weiteren wird von einem 3-Schicht-Betrieb ausgegangen. Wenn eine Bebauung, wie sie für die Betriebserweiterung geplant ist, durchgeführt wird, dann werden die Immissionswerte eines Allgemeinen Wohngebietes nach BauNVO entlang der Straßen Trophagener Weg und dem Molinder Grasweg eingehalten, die Tages-Richtwerte werden um mindestens 8 dB(A) unterschritten.

Die Nacht-Richtwerte werden an allen Wohnhäusern unterschritten/eingehalten. An den Wohnhäusern (Molinder Grasweg 35 / 33) wird der Wert von 40 dB(A), durch die Nutzung der bestehenden Parkpalette, nachts mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen an der Parkpalette eingehalten. Diese Lärmschutzmaßnahmen sind eine Erhöhung der Brüstung des Parkdecks auf der östlichen und südlichen Seite um 2,45 m.

Die Bebauungsplanung erzeugt keinen neuen (rechnerischen) Immissionskonflikt, das Erreichen des Grenzwertes an den Wohnhäusern (Molinder Grasweg 35 / 33) ist eine Bestandsproblematik. Daher ist die zur Einhaltung des o.g. Nacht-Richtwertes sinnvolle Erhöhung der Parkdeckbrüstung dem Grunde nach eigenverantwortlich im Sinne der architektonischen Selbsthilfe durch den Eigentümer vorzunehmen. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes wird dennoch eine Festsetzung getroffen, dass die nächtliche Nutzung der Parkpalette ohne die Erhöhung der Brüstung unzulässig ist (siehe 6.1 Art der baulichen Nutzung).

Da jedoch ein Angebotsbebauungsplan und kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, kann bei einer anderen angenommenen gewerblichen Entwicklung eine andere Stellung der Gebäude umgesetzt werden. Aus diesem Grund wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) festgesetzt. Es sind demnach nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören also in ihren Immissionen einem Mischgebiet entsprechen. Der Störgrad eines nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes entspricht dem eines Mischgebietes. Mit dieser Festsetzung werden die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet - *an den Immissionsorten des Wohngebietes* - eingehalten. Die Lärmwerte eines Mischgebietes dürfen *im Gewerbegebiet* nicht überschritten werden. Diese Festsetzung erfolgt zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung.

Ausnahmsweise kann ein Gewerbe zugelassen werden, das keiner Nutzungsbeschränkung unterliegt, aber nur dann, wenn eine entsprechende Lärmschutzmaßnahme realisiert wurde und der Nachweis einer Verträglichkeit zum allgemeinen Wohngebiet vorgelegt wurde. In diesem Fall muss vor Inbetriebnahme der Nutzungen die Herstellung einer Lärmschutzeinrichtung an der gekennzeichneten Seite parallel zum Trophagener Weg erfolgen. Die Schallschutzeinrichtung, die im schalltechnischen Gutachten vorgeschlagen wurde, muss mindestens eine Höhe von 5,00 m aufweisen. Alternativ kann mit einem geschlossenen Gebäudekörper / einer durchgehenden Gebäudefassade ohne Fensteröffnung ein Schallschutz erreicht werden. Falls eine andere Schallschutzmaßnahme realisiert werden soll, ist ihre Wirkung in einem schalltechnischen Gutachten nachzuweisen.

Westlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude im Außenbereich. Die maximal zulässigen Immissionswerte werden tags und nachts deutlich unterschritten.

10 Gewässer

10.1 Fließgewässer

Westlich des Plangebietes fließt der Butterbach, der von der Planung jedoch nicht direkt betroffen ist. Die Verlegung der Hauptabwasserleitung wird vermutlich eine Aufschüttung der Fläche L 2 zur Folge haben. Die Konsequenzen für den Butterbach bzw. die Höhe der Aufschüttung werden im weiteren Verfahren geklärt.

~~Im weiteren Verfahren~~ *In der Detailplanung* wird eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers aus einem Regenrückhaltebecken in den Butterbach mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises abgestimmt.

Der Uferbereich des Butterbaches wird mit der Ausgleichsmaßnahme, die für den Bebauungsplan festgesetzt wird, aufgewertet, indem landwirtschaftliche Fläche umgewandelt wird.

10.2 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt weder im Trinkwasser-, noch im Quellschutzgebiet.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Anlagen / Einrichtungen vorhanden, die einen Altlastenverdacht auslösen.

Innerhalb des Plangebietes sind schutzwürdige Böden mit einer Fruchtbarkeit Stufe 2 und 3 (sw2-ff, sw3-ff) vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 2004). Da die betriebsbezogene Flächenentwicklung an dem Standort jedoch ohne Alternative für den gewerblichen Bestand ist, sind diese Flächen / Böden zwingend für die baulichen Zwecke in Anspruch zu nehmen.

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage einer in dem Plangebiet möglichen Bebauung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Plangebietes nicht zu erwarten.

Unbelasteter Bodenaushub ist, soweit technisch machbar, im Plangebiet mit Ausnahme der festgesetzten Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu verwerten und zu verbringen. Die Art der Verwertung sowie das Herbeiführen einer entsprechenden Vereinbarung über das Verbringen auf evtl. fremden Grundstücken ist Sache des Bauantragsstellers. Innerhalb der Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist ausschließlich die Verbringung des Bodenaushubes im Zusammenhang mit der Verlegung der Entwässerungsleitung / Mischwasserkanal (L 2) zulässig.

12 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

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

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

13 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen der Planung und der Methoden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht von GASSE | SCHUMACHER | SCHRAMM Landschaftsarchitekten, Paderborn, ~~September 2013~~ Oktober 2014 als separater Teil **B** der Begründung (**Teil B**) dargestellt.

Das Plangebiet unterliegt bereits Vorbelastungen durch die bestehende ackerbauliche Nutzung und insbesondere durch die benachbarte gewerbliche Nutzung. Die angrenzende Aue des Butterbaches hat hohe Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie für die Schutzgüter Boden und Wasser. Das Gewerbegebiet am Trophagener Weg bildet einen Übergang zur freien Landschaft und befindet sich in direktem Kontakt zu Wohnbauflächen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen und der Gewerbebedarstellung im Flächennutzungsplan sind laut Umweltbericht überwiegend geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, die gemindert und ausgeglichen werden können, so dass keine erheblichen Auswirkungen gemäß UVPG verbleiben.

13.1 Natur- und Landschaftsschutz

Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt wurden in dem Umweltbericht von GASSE | SCHUMACHER | SCHRAMM Landschaftsarchitekten, Paderborn, Oktober 2014 ~~als separaten Teil der Begründung (Teil B) im Rahmen des Umweltberichtes~~ ermittelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.60 stellt einerseits eine bauplanungsrechtliche Neuordnung des baulichen Bestandes dar und andererseits eine Erweiterung von Gewerbeflächen auf einer Ackerfläche. Insofern ist bei der Bilanzierung der bestehende bauliche Bestand zu berücksichtigen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 20.009 m². Die Bilanzierung des Vorhabens erfolgt nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV NRW, 2008).

Im Bestand sind die bestehende Gewerbebebauung mit gärtnerischer Eingrünung sowie die westlich angrenzende Ackerfläche zu berücksichtigen. Im Bestand hat die Vorhabenfläche eine Wertigkeit von 26.497 Punkten.

Für den Großteil des Vorhabensbereiches ist die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8 geplant.

Ausgleich im Geltungsbereich

Die Abschirmung zur Butterbachau wird durch die Festsetzung einer Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sichergestellt. Hier kann ein Großteil des erforderlichen Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nachgewiesen werden.

Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung von Strukturen der Aue sowie des Biotopverbundes. Dazu wird die lückig vorhandene Gehölzgalerie zur Strukturanreicherung durch die Pflanzung von Erlen, bzw. Eschen ergänzt (ca. 20 Stück, Heister, 150/200, o.B.). Stellenweise vorhandener Schlagabraum, der zu untypischer Nährstoffanreicherung führt, wird beseitigt.

Zur Anreicherung des gewässerbegleitenden Entwicklungsraumes ist die Anlage einer flachen (und damit feuchteren) Mulde (Fläche ca. 844 m²) zur Förderung des Artenreichtums vorgesehen. Die Mulde dient gleichzeitig der Regenrückhaltung. Die Dimensionierung des Volumens erfüllt die wassertechnischen Anforderungen. Die Gestaltung erfolgt der Landschaft angepasst mit flachen Böschungsneigungen und ohne technische Bauwerke (mit Ausnahme eines Drosselbauwerkes). Es ist die Einrichtung von Dauerstaubereichen vorgesehen. Eine weitere Konkretisierung erfolgt im erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren.

Für die Sicherstellung der Regenrückhaltefunktion ist die Anlage eines Unterhaltungsweges unmittelbar angrenzend an die GE-Fläche vorgesehen. Der Weg verläuft auf der L 2-Trasse direkt angrenzend an die GE-Grenze und wird als für Unterhaltungsfahrzeuge geeigneter Schotterweg (Schotterrasen) ausgeführt.

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes sowie als Abschirmung der Gebäudekörper dient die Pflanzung von Eichengruppen (mind. drei Gruppen mit jeweils mind. drei Exemplaren) mit einer Pflanzqualität von Heister, 200-250, m.B. Die Pflanzen sind durch Schrägpfahl zu sichern.

Die Fläche ist als Feuchtwiese aus ausdauernden, feuchtigkeitsliebenden Kräutern und Gräsern anzusäen (z.B. Wiesen und Säume für die freie Landschaft / Feuchtwiese der Fa. Rieger-Hoffmann). Die Fläche wird 1-3 2 x pro Jahr gemäht (wobei der 1. Mähtermin nicht vor dem 1.7. stattfinden sollte) und das Mähgut abgefahren.

Eingrünungsmaßnahme

Entlang des Trophagener Weges wird eine Fläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Hier ist eine Eingrünung der Gewerbegebietsfläche durch eine Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen (Stieleichen) vorgesehen. Dadurch soll eine wirksame Einbindung und eine Anreicherung mit Strukturelementen sichergestellt werden. Zu pflanzen ist die Qualität Hochstamm, *STU 16-18*, 3xv., m.B., gesichert mind. durch einen Doppelpfahl, im Abstand von 10 m.

Im Aufweitungsbereich am südlichen Ende des Pflanzstreifens ist zusätzlich die Pflanzung von mindestens 2-3 Baumgruppen der gleichen Arten (je mind. 3 Stck.) vorgesehen. Die Qualität der Pflanzen ist hier wie oben beschrieben.

Die Fläche unter den Bäumen wird als mäßig trittfester, niederwüchsiger und blütenreicher Rasen (z.B. Begrünungen für Stadt- und Siedlungsbereich / Blumenrasen, Kräuterrasen der Fa. Rieger-Hoffmann) eingesät und max. 2 x pro Jahr gemäht (*erste Mahd nicht vor dem 01.07.*). *Das Mähgut ist abzufahren.*

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine 3 m breite Fläche mit Pflanzgebot zur Schaffung eines Überganges zur angrenzenden Landschaft festgesetzt. In dem Bereich ist der Grünstreifen ebenfalls als mäßig trittfester, niederwüchsiger und blütenreicher Rasen (z.B. Begrünungen für Stadt- und Siedlungsbereich / Blumenrasen, Kräuterrasen der Fa. Rieger-Hoffmann) einzusäen und max. 2 x pro Jahr zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 01.07.). Das Mähgut ist abzufahren.

In der Planung hat die Vorhabenfläche eine Wertigkeit von *23.811 25.650* Punkten. Damit ergibt sich eine Punktedifferenz von *2.686 847* Punkten, die auf einer an den Geltungsbereich angrenzenden Ausgleichsfläche des Vorhabenträgers nachgewiesen *wird werden kann*.

Zudem ist vorgesehen, die Nord- und Westfassaden des Gewerbebetriebes zu einem Anteil von mindestens 25 % zu begrünen, damit sich das Gebäude in den Landschaftsraum einfügt.

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs

Der erforderliche Ausgleich von *2.686 847* Wertpunkten (WP) erfolgt auf einer nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ackerfläche (Gemarkung Lemgo, Flur 63, Flurstück 176 tlw.).

Der Flurstücksteil umfasst ca. 1.300 m², davon sind etwa 190 m² mit Gehölzen bestanden, die auch erhalten werden sollen.

Die verbleibenden ca. 1.110 m² werden zu einer artenreichen Mähwiese entwickelt. *Die Entwicklung hin zu extensivem Grünland soll sukzessive durch Mahd und Abfuhr des Mähgutes erfolgen. Für die ersten fünf Jahre ist eine mindestens 2-malige Mahd pro Jahr vorzusehen. Das Mähgut ist abzufahren. Danach erfolgt eine einmalige Mahd pro Jahr, nicht vor dem 01.07.* Am südlichen und westlichen Rand des Flurstücks ist die Anlage eines Saumstreifens von ca. 3 m Breite vorgesehen. Dieser Streifen wird alle **2 zwei** Jahre (*frühestens nach dem 01.08.*) einmal gemäht. Das anfallende Mähgut ist abzufahren.

Zur landschaftlichen Einbindung der Gewerbefläche ist die Pflanzung von mind. **4 einer** Eichen-Gruppe (mind. **3 drei** Pflanzen) vorgesehen. Die Eichen werden an der südlichen Grenze zum Geltungsbereich gepflanzt. Zur angrenzenden Ackerfläche ist ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

Durch die Maßnahme erfolgt eine ökologische Verbesserung der Fläche. Danach ergibt sich bei der Fläche von ca. 1.300 m² eine Aufwertung um **2.658,2 2.659** WP.

Ausgleichsbedarf **2.686 847** WP

Ausgleich extern **2.658 2.659** WP

Ergebnis **-28 1.812** WP

Der erforderliche Ausgleich *ist kann* damit erbracht *werden*.

13.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung *müssen sind* auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) von GASSE | SCHUMACHER | SCHRAMM Landschaftsarchitekten, Paderborn, Oktober **2013 2014** geprüft worden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung nur unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbote gem. § 44 BNatSchG ausgelöst. Das Vorhaben ist zulässig, sofern die Maßnahmen fachlich einwandfrei, wirkungsvoll und insbesondere zeitgerecht durchgeführt werden. Die lokalen Populationen bleiben dann in ihrem Erhaltungszustand gesichert. Die Beurteilung von Ausnahmeveraussetzungen wurde bei keiner Art relevant. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie auf den Artenschutz sind nach Umsetzung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Im städtebaulichen Vertrag und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert:

- Durchführung der Fäll- und Rodearbeiten am Gehölz-/ Baumbestand im Zeitraum November - Februar.
- Die Baustelleneinrichtung auf der Ackerfläche ist im Zeitraum September - Februar durchzuführen. Sofern dieses nicht möglich ist, ist vor der Maßnahme auf das Vorkommen von Bodenbrütern zu untersuchen.
- Abrissarbeiten sind nach Möglichkeit im Zeitraum Oktober - Februar durchzuführen, da dann keine Nutzung potentieller Fledermausquartiere zu erwarten ist.
- Am verbleibenden Gebäudebestand bzw. auf dem Betriebsgelände sind an verschiedenen Stellen Fledermaussommerquartiere zu installieren (ca. 4-5 Stck.). *Die Quartiere sind durch eine fachlich geeignete Person zu bestimmen und zu verorten.*
- Die Beleuchtung der Freiflächen ist durch Höhe, Ausrichtung sowie Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.
- Die Neupflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen ist mit heimischen und bodenständigen Baum- bzw. Gehölzarten durchzuführen.

14 Erschließungskosten

Kosten für die Stadt Lemgo *ergeben sich* aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ~~ergeben sich~~ nicht. Im weiteren Verfahren wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Erschließungskosten im Einzelnen regelt.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

15 Bodenordnung

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Lemgo, 24. NOV. 2014

ALTE HANSESTADT LEMGO



(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister

Bielefeld, 18-11-2014

Drees & Huesmann · Planer

