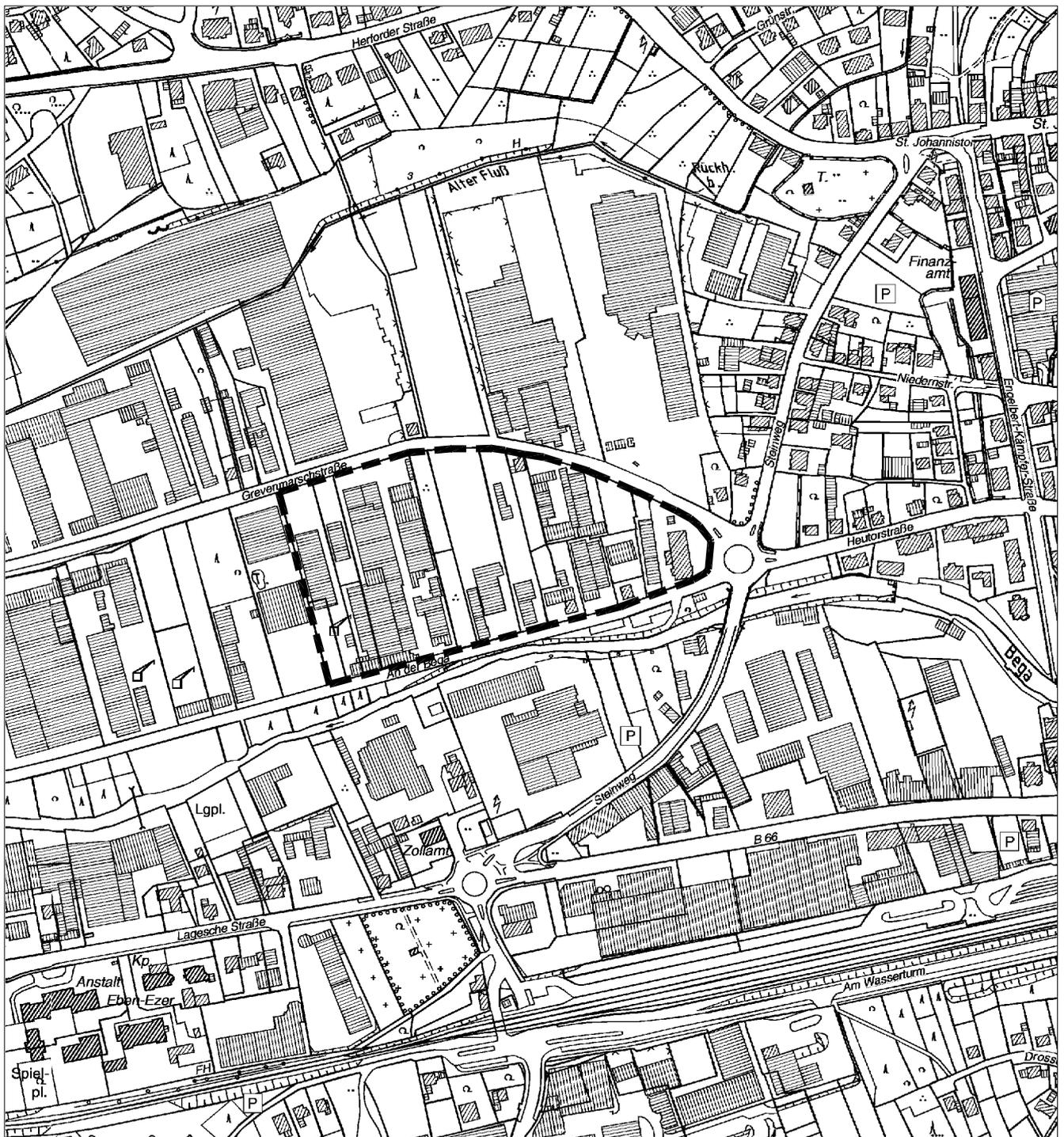




Bebauungsplan Nr. 26 01.38a "Grevenmarschstraße / An der Bega"

Begründung



**Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 26 01.38a „Grevenmarschstraße / An der Bega“
der Alten Hansestadt Lemgo
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Begründung

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
2. **Verfahren**
3. **Raumordnung und Landesplanung**
4. **Flächennutzungsplan**
5. **vorhandenes Planrecht/ überlagerter Bebauungsplan Nr. 26 01.38 „Herforder Straße/ Steinweg“**
6. **Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 26 01.38a „Grevenmarschstraße /An der Bega“**
7. **Vorhandene Nutzung und daraus resultierende Inhalte des Bebauungsplanes**
8. **Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - a. **Art der baulichen Nutzung**
 - b. **Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ
 - Höhe der baulichen Anlagen
 - c. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
 - Abweichende Bauweise
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - d. **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**
 - e. **Bindungen für Bepflanzungen**
 - f. **Gestaltung**
9. **Verkehr/ Erschließung**
10. **Ver- und Entsorgung**
11. **Immissionen/ Emissionen**
12. **Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 7 BauGB**
 - a. **Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Luft/ Klima**
 - b. **Artenschutz nach BNatSchG**
 - c. **Bodenschutz/ Altlasten**
 - d. **Mensch (s.o. auch unter Immissionen/ Emissionen)**
 - e. **FFH-Gebiete**
 - f. **Kultur und Sachgüter**
 - g. **Hochwasserschutzplanung Bega**
13. **Überschlägige Vorprüfung erheblicher Umweltauswirkungen**
 - Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB
 - Ergebnis
 - Prüfung UVP Pflicht

1. Räumlicher Geltungsbereich

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. Verfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Bestandssicherung und Umstrukturierung des oben bezeichneten Plangebietes wird das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB angewandt. Rechtsgrundlage der Aufstellung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art 1. des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB:

Innenentwicklung: Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, da es sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Unter sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung sind z.B. Anpassungen vorhandener Baugebiete zu verstehen. Es handelt sich um einen Planbereich der bereits bebaut ist und für den im östlichen Bereich bereits Planrecht (GE/GI) besteht und der im westlichen Bereich bisher unbeplant ist. Hier ist planungsrechtliche Grundlage der § 34 Abs. 2 BauGB. Der im westlichen Plangebiet liegende, unbeplante Innenbereich ist bereits bebaut und ebenfalls gewerblich geprägt. Die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen im überplanten Bereich sind daher bereits zu einem früheren Zeitpunkt erfolgt.

Schwellenwerte: Der Bereich der Aufstellung des Bebauungsplanes fällt unter die Fallgruppe 2 (größer als 20.000 m², kleiner als 70.000 m²) des § 13a (1) Nr. 2 BauGB. Eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen wird erforderlich, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche überschritten ist. Das Plangebiet ist rund 47.300 m² groß. Bei einer GRZ von 0,8 ist daher von einer maximalen Grundfläche von rund 37.800 m² auszugehen. Durch die Überplanung kommt es nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen. Die Ergebnisse der Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß Anlage 2 zu § 13a BauGB sind in **Kapitel 13** dargestellt.

Begründung von UVP-pflichtigen Vorhaben und Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß §

1 (6) 7b BauGB: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen solcher Vorhaben waren bereits im Vorfeld gegeben, so dass durch die erneute Überplanung des Gebietes keine Ausweitungen der bisherigen Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 30 und § 34 Abs. 2 BauGB) entstehen. Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 26 01.38 setzte in Teilen des jetzigen Planbereiches Gewerbe- und Industriegebiet fest. Auch im westlichen Teilgebiet des Geltungsbereiches waren gewerbliche Nutzungen gemäß § 34 Abs. 2 BauGB und damit auch potenziell UVP-pflichtige Vorhaben zulässig. Weiterhin ist das Gebiet bis auf wenige leerstehende Gebäude und untergenutzte Lagerflächen überwiegend bebaut.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.38a bestehen nicht. Ein FFH-Gebiet oder europäisches Vogelschutzgebiet gemäß BNatSchG ist nicht betroffen.

Ergebnis: Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung liegen vor.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB

- kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht gemäß § 2a, von der Angabe der verfügbaren, umweltrelevanten Informationen, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.
- gelten Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt (Wegfall der baurechtlichen Eingriffsregelung)
- kann der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden (wird hier nicht erforderlich)
- kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden.

Mit dem Wegfall der Umweltprüfung sind trotzdem die abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbindet nicht von der Pflicht zur Ermittlung und Bewertung der abwägungsrelevanten Informationen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wird gemäß § 4a (2) BauGB parallel durchgeführt.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet einen „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ dar. Die Festsetzung von Gewerbegebiet entspricht diesem Ziel der Regionalplanung, da planerische Konkretisierungen sowohl als Industriegebietsfestsetzung (GI) als auch Gewerbegebietsfestsetzung (GE) bauleitplanerisch möglich sind

4. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo (Wirksamkeit 25.09.1986) stellt für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 26 01.38a „Grevenmarschstraße/An der Bega“ „gewerblich Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. bestehendes Planrecht und überlagerter Bebauungsplan Nr. 26 01.38 „Herforder Straße/ Steinweg“

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 01.38 „Herforderstraße/Steinweg“ setzt für die östliche Teilfläche des Plangebietes Gewerbegebiet (GE), Zweigeschossigkeit, Höhe max. 9,0 m bzw. 7,0 m, offene Bauweise, Betriebe der Abstandsklassen I-VI Nr. 1-135 gemäß Abstandserlass vom 09. Juli 1982 (MBI.NW S 1376) ausgeschlossen fest. Für die mittlere Teilfläche des Plangebietes Industriegebiet (GI) mit den Festsetzungen GI, Höhe 9,0 m, Baumassenzahl (BMZ) 6,0, GRZ 0,8, und einem Ausschluss von Gewerbebetrieben der Abstandsklassen I-VI, lfd. Nr. 1-78, sowie Nr. 120,122, und 130 gemäß Abstandserlass vom 09. Juli 1982 (MBI.NW S 1376). In dem westlichen Teilgebiet des Planbereiches liegt derzeit keine rechtskräftige Bauleitplanung vor. Die Zulässigkeit begründet sich hier zurzeit nach § 34 BauGB.

Der neue Bebauungsplan Nr. 26 01.38a „Grevenmarschstraße/An der Bega“ überlagert den Plan 26 01.38 „Herforderstraße /Steinweg“ in Teilbereichen und ersetzt diesen für die überlagerten Teile.

6. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 26 01.38a „Grevenmarschstraße/An der Bega“

In der Stadtentwicklungsausschußsitzung vom 10.03.2009 wurde der Masterplan Grevenmarsch als zukünftige Leitlinie der Entwicklung in der Grevenmarsch vorgestellt. Hintergrund für die Ausarbeitung dieses Masterplanes ist die Notwendigkeit, die Entwicklung in diesem Bereich positiv zu steuern. In der Grevenmarsch sind zwei Weltfirmen vertreten, die ein repräsentatives Umfeld benötigen. Zudem weist das Gebiet städtebauliche Missstände auf.

Für den Bereich zwischen der Grevenmarschstraße und der Straße „An der Bega“ gibt der Masterplan Grevenmarsch als gewünschtes Entwicklungsziel „Fläche zur Entwicklung eines gewerblichen Dienstleistungs-clusters“ und Fläche für „Gewerbe, Dienstleistung, Vergnügen, Sport, Freizeit“ vor. Der Masterplan hat nur informellen Charakter und bedarf daher der Umsetzung durch Bauleitplanung.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 26 01.38a „Grevenmarschstraße/ An der Bega“ besteht die Möglichkeit, die Ziele des Masterplanes für einen Teilbereich des gesamten Gewerbegebietes Grevenmarsch umzusetzen.

Ein weiterer Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 26 01.38a „Grevenmarschstraße/ An der Bega“ ist eine aktuell vorliegende Bauvoranfrage für das Objekt Grevenmarschstraße 17. Leerstehende Räume, einer ehemaligen Diskothek, sollen zu einem Veranstaltungsraum für Geburtstage, Hochzeiten, Kleinkunstveranstaltungen, Lesungen und Livekonzerte umgenutzt werden. Es handelt sich um ca. 450 m² Fläche, die für ca. 350 Personen, je nach Veranstaltung, Platz bieten.

Diese Nutzung ist nach jetzigem Planungsrecht nicht möglich, da es sich um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt und diese gemäß BauNVO von 1977 nicht in einem Gewerbegebiet, auch nicht als „Gewerbebetrieb aller Art“, zulässig ist. Die gestellte Bauvoranfrage würde sich aber in das Nutzungskonzept des Masterplanes Grevenmarsch einfügen, so dass durch eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Chance besteht, den Veranstaltungsraum zu genehmigen und einen vorhandenen Leerstand neu zu besetzen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 01.38 „Herforder Straße/Steinweg“ bleibt unverändert bestehen, wird aber für den Bereich der Neuaufstellung durch den Bebauungsplan Nr. 26 01.38a „Grevenmarschstraße/An der Bega“ überlagert und ersetzt ihn für den überlagerten Bereich hinsichtlich der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Vorteil dieser Verfahrensweise ist, dass der betroffene Bereich nicht zu unbeplantem Innenbereich wird, falls die Neuaufstellung z.B. durch eine Normenkontrolle oder durch politischen Beschluss nicht endgültige Rechtskraft erlangt.

7. Vorhandene Nutzung und daraus resultierende Inhalte des Bebauungsplanes

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen vorhanden: Röntgenzentrum (Ärzte), Reifenservice, Objektbau, Lagerstätten, Sportstudio, Sonnenstudio, Möbel, Pizza-Taxi, Reisebüro, Imbiss. Im westlichen Teilbereich, derzeit als Industriegebiet (GI) festgesetzt und in Teilen unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB), sind ein Autoservice mit Lackiererei, leerstehende Lagerhallen und zukünftig eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte und ein Sportstudio prägende Nutzungen.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes 26 01.38a „Grevemarschstraße/An der Bega“

a. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE 1 und GE 2:

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 im Sinne des § 8 BauNVO. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung im östlichen Teil des Plangebiets. Der westliche Bereich wurde bisher planungsrechtlich als Industriegebiet ausgewiesen. Inzwischen sind die ehemaligen industriellen Nutzungen (Drahtziehwerke Hahn) stillgelegt und das Gebiet soll, entsprechend der aktuellen Nachfrage und Realnutzung, nur noch den in Gewerbegebieten (GE) zulässigen Nutzungen zur Verfügung stehen. Der Masterplan Grevemarsch weist für diesen Teilbereich als zukünftige Zielnutzung „Gewerbe- und Dienstleistungscluster, Sport und Freizeitnutzungen, Vergnügen“ aus.



Auszug Masterplan Grevemarsch - Zielplanung Nutzungsstruktur

In dem Bereich GE 1 und GE 2 sind zulässig und ausnahmsweise zulässig die in § 8 BauNVO genannten Nutzungen, soweit nicht besondere Ausschlüsse von Nutzungen/Betriebstypen und Einschränkungen von Nutzungen/Betriebstypen festgesetzt sind. Für das gesamte Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 können die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn planerisch keine Bedenken bestehen. Bedenken bestehen, wenn z.B. durch die Zulassung dieser Wohnnutzung Einschränkungen bestehender Betriebe die Folge wären, oder die Wohnnutzung aus z.B. emissionsrechtlichen Gründen unzumutbar würde.

Gewerbegebiet GE 1e

Die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Die gewerbliche Nutzung ist jedoch wegen der räumlichen Nähe zur Wohnnutzung am Steinweg (MI) eingeschränkt. Die Einschränkung wird erforderlich, um ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung zu gewährleisten. Zulässig sind in diesem Gebiet daher Gewerbebetriebe, die die Eigenschaft aufweisen, Mischgebietsverträglich im Sinne des § 6 BauNVO zu sein. Der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO bleibt trotz dieser Einschränkung gewahrt, da die Wohnnutzung in diesem Bereich ausgeschlossen ist und damit ein deutlicher Vorrang der gewerblichen Nutzung im Vergleich zur Mischgebietsnutzung, bei der beide Nutzungen

gleichberechtigt nebeneinander stehen, besteht. Sollte seitens des Antragstellers gutachterlich bestätigt werden, dass die Lärmwerte und Störungen mit der umgebenden Nutzung vereinbar sind, sind auch Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO zulässig.

Der gänzliche Ausschluss von Tankstellen in diesem Bereich ist mit der anzunehmenden Störung der Wohnruhe durch Zu- und Abfahrtsverkehre sowie den Umfeldbedingungen zu begründen. Tankstellen haben nach heutigen Betriebskonzepten in der Regel einen 24-Stundenbetrieb oder zumindest Betriebszeiten bis nach 22 Uhr. Daher soll ein möglicher Nutzungskonflikt am Steinweg durch den Ausschluss dieser Nutzung vorgebeugt werden. Da diese Nutzung im übrigen Plangebiet (GE 1 und GE 2) zulässig ist, ist der Ausschluss rechtlich vertretbar.

Betriebsleiter Wohnungen:

Planerische Bedenken gegen die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bestehen nicht, soweit für diese Nutzung durch die Nachbarschaft von bestehenden Gewerbebetrieben nicht unzumutbare Wohn- und Lebensverhältnisse entstehen (Lärm, Gerüche) oder die Ansiedlung dieser Nutzung zu Einschränkungen bestehender Gewerbebetriebe führen würde. Die Ausnahme ist nicht zu gewähren, wenn aus der Ansiedlung der Betriebsleiterwohnungen Schutzansprüche erwachsen würden, die eine sonst zulässige Nutzung in Gewerbegebieten einschränken würde.

Nichtanwendung des Abstandserlass NRW im Plangebiet:

Der bisherige Ausschluss von Gewerbe- und Industriebetrieben gemäß Abstandserlass NRW wird aufgehoben, da es sich im jetzigen Planbereich um eine bereits ausgeübte Nutzung handelt, die bestandsangepasst überplant wird. Der Abstandserlass NRW findet bei bestehenden Planungen im Bestand keine Anwendung (siehe Abstandserlass NRW, vom 6.6.2007, analog der Ausführungen unter 2.2.2.1-Gemengelagen). Die Abstände zur Wohnbebauung sind in der östlichen Spitze des Plangebietes (Steinweg) in Teilen unterhalb von 50 m. Eine Einzelfallbetrachtung zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung /Umnutzung bei bestehenden Betrieben oder bei einer Neubebauung ist daher erforderlich. Ein pauschaler Ausschluss nach Abstandserlass ist jedoch nicht möglich und aufgrund der jetzigen Nutzungsstruktur schwierig.

Ausschluss und Einschränkung von Vergnügungsstätten im GE 1 und GE 2:

In alten Bebauungsplänen vor 1990, in denen nicht die BauNVO von 1990 sondern die BauNVO 1962/1977/82 Anwendung findet, sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht zulässig. Dieses war für den Teil des überlagerten Bebauungsplanes Nr. 26 01.38 „Herforderstraße/Steinweg“ der Fall. Vergnügungsstätten fallen unter Gewerbebetriebe aller Art, in diesem Begriff sind aber nur kleine, also nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten subsumiert (§ 8 Rdn.111, Brügelmann, Kohlhammer Kommentare). In Industriegebieten gilt diese Regelung nicht. Vergnügungsstätten sind auch nicht im Begriff Gewerbebetriebe aller Art des § 9 Abs. 2 BauNVO 1962/1977/1982 enthalten“ (§ 9 Rdn. 38, Brügelmann, Kohlhammer Kommentare)

Bei dem planungsrechtlichen Begriffstypus der Vergnügungsstätte handelt es sich erst seit 1990 um einen abschließenden, eigenständigen Nutzungsbegriff. Vergnügungsstätten bilden daher erst seit 1990 eine eigenständige Kategorie, und werden nicht mehr unter „Gewerbebetriebe aller Art“ zusammengefasst. Seit der BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten nur zulässig, wenn sie explizit als Begriff aufgeführt worden sind. In Gewerbegebieten für die die BauNVO 1990 gilt, sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, falls nichts anderes geregelt ist.

Aufgrund einer aktuell vorliegenden Bauvoranfrage für das Objekt Grevenmarschstraße 17, soll die beantragte Nutzung in den leerstehenden Räumen einer ehemaligen Diskothek, zu einem Veranstaltungsraum für Geburtstage, Hochzeiten, Kleinkunstveranstaltungen, Lesungen und Livekonzerte umgenutzt werden. Es handelt sich um ca. 450 m² Fläche, die für ca. 350 Personen, je nach Veranstaltung, Platz bieten. Einstufen ist diese Nutzung als kerngebietstypische Vergnügungsstätte, die ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.38a „Grevenmarschstraße/An der Bega“ nicht zulässig wäre. Die Räumlichkeiten sind bereits vorhanden und sollen nach einem Um-

bau mit neuem Betreiberkonzept in Nutzung gehen. Laut textlichen Festsetzungen ist die Größe von Diskotheken, Festhallen und Feiterräumen im Gebiet auf 450 m² beschränkt. Diese Größenbeschränkung ist darin begründet, dass Ziel der Stadt Lemgo die Inbetriebnahme des ehemaligen Tanzlokales ist, eine neue Großraumdiskothek oder Großraumveranstaltungen (Festhallen) aufgrund der räumlichen Nähe zur Wohnbebauung am Steinweg und der damit verbundenen Verkehrsbelastung gänzlich ausgeschlossen werden soll.

Die weitere Beschränkung der Vergnügungsstätten auf Bowlingcenter, Kinos, Billardcafés, Schank- und Speisegaststätten mit Musikdarbietung und Spielhallen ist darin begründet, dass nur standortverträgliche Nutzungen gemäß Masterplan Grevenmarsch zugelassen werden sollen. Bestimmte Vergnügungsstätten und Nutzungen, wie Sexshops m. Videokabinen, Stripteaselokale, Pornokinos, und sonstige bordellähnliche Betriebe etc. sollen wegen der damit verbundenden städtebaulichen Abwertung des Gebietes ausgeschlossen werden. Das ist darin begründet, dass Vergnügungsstätten durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse trading-down-Effekte und Lärmbelastung verursachen können, die **städtebauliche Relevanz** in Bezug auf die umgebenden Nutzungen haben. Aus diesem Grund sind auch Bordelle und bordellartige Betriebe (s.u.) ausgeschlossen, um eine negative Adressbildung zu vermeiden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten im GE 1 E

Der totale Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist mit der anzunehmenden Störung der Wohnruhe durch Zu- und Abfahrtsverkehre in den Nachtzeiten und den spezifischen Umfeldbedingungen solcher Betriebe (laute Gespräche und Rufe, Alkoholkonsum auf Parkplätzen, Ansammlung größerer Menschengruppen mit Geräuschkulisse etc.) zu begründen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird zugunsten eines konfliktfreien Nebeneinanders der Mischgebietsnutzung mit Wohnen am Steinweg und der Gewerbegebietsnutzung in der östlichen Grevenmarsch zurückgenommen.

Weitere Gründe für den Ausschluss liegen in der besonderen städtebaulichen und räumlichen Lage dieses Teilbereiches begründet. Ziel der übergeordneten, informellen Masterplanung Grevenmarsch ist, das Alt-Gewerbegebiet, in dem internationale Firmen angesiedelt sind, aufzuwerten. Der Auftakt und Eingangsbereich in ein solches Gebiet ist dafür städtebaulich bedeutend. Derzeit ist an der Einmündung in die Grevenmarschstraße und an der Straße „An der Bega“ eine attraktive ärztliche Nutzung (Röntgenzentrum) in einem alten Zollgebäude angesiedelt. Am Steinweg und in der Heutorstraße grenzen Wohngebäude (MI) an. Sollte die ärztliche Nutzung in der Zukunft aufgegeben werden, soll vermieden werden, dass durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in dieser exponierten Lage eine negative Adresswirkung und Ausstrahlung auf das Ortsbild entsteht. Da in dem anschließenden gewerblichen Bereich (GE 1 und GE 2) Vergnügungsstätten eingeschränkt zulässig sind, ist der Ausschluss an der östlichen Spitze der Grevenmarsch und die damit erfolgte Differenzierung der Gewerbegebiete zueinander vertretbar.

Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben:

Das Gebiet der Grevenmarsch wird im westlichen Teil durch internationale Firmen wie Isringhausen und Zumtobel flankiert. Um diesen Betrieben, aber auch den bestehenden Betrieben im Plangebiet (z.B. Röntgenzentrum, Ärzte) ein angemessenes Umfeld zu bieten, ist Ziel der Stadt Lemgo, die Grevenmarsch aufzuwerten, ihr Profil als Gewerbegebiet gemäß Masterplanung Grevenmarsch zu schärfen und städtebauliche Mißstände zu beheben. Regelungen zur Nutzung im Bebauungsplan sind dafür ein Instrument des vorhandenen Instrumentenmixes (z.B. aktiven Ansiedlungspolitik, informelle Planungen, individuelle Beratungen).

Die Zielplanung Grevenmarsch sieht für den Planbereich einen Nutzungsmix aus einem Gewerbe- und Dienstleistungscluster, Sport und Freizeitnutzungen vor. Eingeschränkt sollen auch Vergnügungsstätten im Gebiet entstehen können. In dieses Konzept, dass eine positive Adressbildung zum Ziel hat passen Bordelle und bordellartige Betriebe sowie bestimmte Vergnügungsstätten aufgrund des zu befürchtenden trading-down-Effektes nicht hinein. Die Grevenmarschstraße ist eine wichtige Erschließungs- und Zufahrtsstraße der anliegenden historischen Innenstadt und der Wohnbebauung am Steinweg. Die Belange der Wohnbevölkerung und der ortsansässigen Firmen, die teilweise repräsentative Ausstellungsräume für Kunst-, Design und Messeveranstaltungen

(Lichtforum Zumtobel) an der Grevenmarschstraße geschaffen haben würden durch die Ansiedlung und die dann eventuell mögliche Massierung dieser Betriebe an jener Straße beeinträchtigt, was den planerischen Ausschluss von Bordellen im Gebiet rechtfertigt. Hinzukommt, dass das Gebiet durch die angrenzende Nutzung eines SB Warenhauses und die eher dienstleistungs- und handelsorientierte Realnutzung (Sport, Pizzaservice, Möbel, Reisen, Sonnenstudio, Ärzte, Reifenservice) im Plangebiet stark durch Familien und Besucher frequentiert wird. Die eigentliche Intention, Bordelle in Gewerbegebieten anzusiedeln, um sie aus dem belebten öffentlichen Raum herauszunehmen, ist dadurch nicht mehr gegeben und rechtfertigt ebenfalls den planerischen Ausschluss dieser Betriebe.

Ausschluss und Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß Lemgoer Sortimentsliste (Seite 56, Einzelhandelskonzept Lemgo, CIMA 2008) oberhalb der Großflächigkeit und mit Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (800 m² VKF, 1200m² BGF) ist (gemäß § 24a LEPro, § 11 Abs. 3 BauNVO, Einzelhandelserlass NRW) im GE1, GE 1E und GE2 nicht zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe dieser Art sind außer in Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten (SO) zulässig. Sollten die Voraussetzungen (Großflächigkeit und Auswirkungen) des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht vorliegen, sind großflächige, nicht zentrenrelevante Betriebe auch in den Gewerbegebieten GE 1, GE 1E, und GE 2 zulässig. Die Verträglichkeit zu angrenzenden Nutzungen ist jedoch nachzuweisen. Diese Festsetzung stellt lediglich den planungsrechtlichen Zulässigkeitsmaßstab, der im BauGB und der BauNVO normiert ist dar. Gegen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (z.B. Baumarktsortiment, Möbel) bestehen im Gewerbegebiet planerisch keine Bedenken, da diese Nutzung in der Regel auf größere Flächen angewiesen ist und in den zentralen Versorgungsbereichen Lemgos zumeist keine geeigneten Flächengrößen zu finden sind.

Kritischer hingegen ist das zentrenrelevante Randsortiment, welches häufig ergänzend zum Hauptsortiment geführt wird, zu beurteilen. Basierend auf den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Lemgo werden diese nur eingeschränkt zugelassen.

Zentrenrelevantes Randsortiment

Das zentrenrelevante Randsortiment der zulässigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet wird 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.).

Das per Ratsbeschluss

geltende Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo empfiehlt eine Einschränkung der Randsortimente, um durch diese Begrenzung ebenfalls eine zentrenschädigende Wirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Innenstadt Lemgos, zu vermeiden. Aufgrund des historischen Stadtgrundrisses und des hohen Denkmalbestandes ist die Einzelhandelsstruktur dort sehr kleinteilig. Aus diesen Gründen erfolgt die Begrenzung auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, aber nicht mehr als maximal 100 m² pro zentrenrelevantem Randsortiment, um die Innenstadtfunktion nicht durch Randsortimentsgrößen zu beeinträchtigen, die deutlich über das innenstadtypische Maß in Lemgo hinausgehen und damit eine deutliche Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich darstellen. Weiterhin wird damit eine deutliche Unterordnung zum Hauptsortiment erreicht.

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. Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel wird im gesamten Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind im Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo vom 21. Mai 2008 definiert.

Dieser totale Sortimentsausschluss ist darin begründet, dass die ungesteuerte Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben, auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO, im Gewerbegebiet Grevenmarschstraße /An der Bega in dieser peripheren Lage, schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Lemgo vermuten lässt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigt. Ziel der Stadt Lemgo ist seit

Jahrzehnten (siehe Einzelhandelskonzept 1999) die Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die Innenstadt (Einzelhandelskonzept aus Mai 2008). Der Ausschluss dient daher der Stärkung und dem Schutz der Lemgoer Innenstadt und der definierten zentralen Versorgungsbereiche in Lemgo.

Bereits genehmigte Einzelhandelseinrichtungen und -betriebe genießen weiterhin Bestandsschutz, sollen aber zukünftig in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.

Werbeanlagen:

Die Festsetzungen über Werbeanlagen sollen für das Gewerbegebiet GE 1, GE2, und GE 1E, in Anlehnung an die umliegenden beplanten Bereiche (SO 1, SO 2, SO 3), einheitliche Maßstäbe setzen, um Verunstaltungen zu vermeiden und negative Ausstrahlungen auf das Ortsbild zu verhindern. Desweiteren soll erreicht werden, dass Werbeanlagen nicht stören und den Maßstab zur architektonischen Stadtgestalt einhalten, andererseits aber eine wettbewerbsneutrale Präsentation betrieblicher Werbung, für die im Plangebiet liegenden Betriebe gewährleistet ist. Aus diesen Gründen sind ebenfalls Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung, d.h. losgekoppelt von den örtlich ansässigen Betrieben, im Plangebiet unzulässig.

Die Festsetzungen sind angelehnt an die bisherige Regelung des teilweise überplanten Bebauungsplan Nr. 26 01.38 „Herforder Straße /Steinweg“.

b. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

In den Gewerbegebieten GE1, GE 1 E 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 (§19 BauNVO). Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Berechnung der zulässigen Obergrenze der Grundflächen die Grundflächen 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. Die zulässige Grundfläche von 0,8 darf durch Garagen Stellplätze und Carports nicht überschritten werden. Die Obergrenze von 0,8 ist durch § 17 BauNVO definiert. Damit ist sichergestellt, dass auch in Gewerbegebieten ein 20 % Anteil nicht überbauter, versiegelter Fläche bestehen bleibt.

Geringfügige Überschreitungen der GRZ sind nur zulässig, wenn die Überschreitung geringfügige 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). Dieses ist z.B. im ersten Fall gegeben, wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse bei einer bestehenden Nutzung zum Zeitpunkt der Planung bereits mehr als 80 % der Fläche versiegelt war, oder z.B. im zweiten Fall eine notwendige Erweiterung eines bestehenden Betriebes durch die Festsetzung unmöglich gemacht würde. Im Falle einer Neuansiedlung (auch Nutzerwechsel) gilt diese Regelung nicht, da vorauszusetzen ist, dass bei einer Neuplanung/Neuansiedlung/Umnutzung die Grundstücksfläche so bemessen wird, dass das beabsichtigte Vorhaben innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert werden kann.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage ist im GE 1 und GE 1E mit maximal 9,00 m bemessen und im GE 2 mit maximal 12,00 m bemessen. Die Höhenentwicklung GE 2 ist aus dem Masterplan Grevenmarsch (Zielplanung) abgeleitet. In dem Masterplan wird vorgeschlagen, die Grevenmarschstraße durch 12 m hohe bauliche Anlagen zu betonen und nach Süden zur Bega, höhenmäßig abzustaffeln. Die im Masterplan vorgeschlagene Höhe der rückwärtigen Gebäude von max. 7,00 m wird nicht in den Bebauungsplan 26 01.38a übernommen, da das bisherige Höhenmaß des Bebauungsplanes Nr. 26 01.38 „Herforder Straße/Steinweg“ nicht unterschritten werden soll.



Auszug Masterplan Grevenmarsch – städtebauliche Zielplanung

c. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese ist abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO so definiert, dass die Länge der einzelnen Baukörper 50 m überschreiten darf. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Weiterhin gilt die Abstandflächenregelung der BauO NRW. Begründet ist dieses in der Typik von Gewerbebauten, die aufgrund notwendiger Lager- und Produktionshallen häufig längere Fronten als 50 m aufweisen.

überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Die Baugrenze ist im Geltungsbereich großzügig gezogen, so dass lediglich ein 3m breiter Streifen zur Einfassung des Gewerbegebiets als nicht überbaubare Grundstücksfläche verbleibt. Dieser Streifen fungiert als „grüne Klammer“ entlang der öffentlichen Erschließung und soll daher von baulichen Anlagen freigehalten werden. Die Festsetzungen sind angelehnt an die bisherige Regelung des teilweise überplanten Bebauungsplan Nr. 26 01.38 „Herforder Straße /Steinweg“

d. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß

§ 14 BauNVO sind ausnahmsweise auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit keine städtebaulichen oder planerische Bedenken bestehen. Garagen Stellplätze und Carports, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der gärtnerisch anzulegenden Grünflächen sind durch eine

Fassadenbegrünung oder eine Abpflanzung mit Hecken/Gehölzen gestalterisch einzubinden.

Da der 3 m breite Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch angelegt und begrünt werden soll (siehe Gestaltung), um als „grüne Klammer“ entlang der Erschließungsstraßen zu laufen, sollen die Garagen, Stellplätze und Carports, wenn sie ausnahmsweise in diesen Bereich eingreifen, grüngestalterisch eingebunden werden. Die Ausnahme ist zu gewähren, wenn die festgesetzte Begrünung eingehalten und im Bauantrag über zeichnerische und schriftliche Beschreibung der Eingrünungsmaßnahmen nachgewiesen wird.

e. Bindungen für Bepflanzungen

Bei Stellplatzanlagen ist pro angefangene 8 Stellplätze ein bodenständiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Diese Festsetzung dient der Minderung der Eingriffe in Bezug auf die Bodenversiegelung.

Stellplätze werden damit grüngestalterisch aufgewertet und gleichzeitig zur Durchgrünung des Gewerbegebietes beigetragen.

f. Gestaltung

Gelände

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

Diese Festsetzung ist aus dem überlagerten Bebauungsplan 26 01.38 übernommen worden.

Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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. Diese Festsetzung dient der gestalterischen Einbindung der gewerblichen Nutzung. Dieser „grüne Rahmen“ ist eine verbindende Klammer. Daher sind auch Garagen, Carports und sonstige überdachte Stellplätze, die ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (siehe Nr.5), an der Fassade zu begrünen oder durch Hecken und Gehölze abzapflanzen, um diese in die vorgelagerten Grünbereiche einzubinden.

Aus grüngestalterischen Gründen ist dieser vorgelagerte 3 m Streifen auch nicht für Lagerzwecke und zum Abstellen von Fahrzeugen zu verwenden. Die grüngestalterischen Festsetzungen sind an den überlagerten Bebauungsplan 26 01.38 angelehnt.

Hecken, Mauern, Zäune, Pflanzungen, Einfriedungen

Hecken und Mauern, Einfriedungen aber auch Gehölzpflanzungen außer hochstämmigen Bäumen sind an den öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von 1,00 m reduziert, um Sichtbehinderungen beim Ein- und Ausfahren vorzubeugen. Entlang der Grevenmarschstraße und der Straße an der Bega sind Bürgersteige (Fußwege) vorhanden, so dass eine Sichtbehinderung vermieden werden soll. Zurückgesetzt, d.h. auf der Baugrenze sind auch höhere Einfriedungen und Hecken zulässig, da Sichtbehinderungen durch ausreichend vorgelagerte Aufstellfläche in der Ein- und Ausfahrt nicht zu erwarten sind. Die Festsetzungen sind angelehnt an die bisherige Regelung des teilweise überplanten Bebauungsplan Nr. 26 01.38 „Herforder Straße/Steinweg“

Behelfsbauten

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. Ziel der Masterplanung Grevenmarsch und des daraus resultierenden Bebauungsplanes 26 01.38a ist die Regelung der baulichen Nutzung und aber auch Vorbereitung der Aufwertung des Gewerbegebietes. Um negative Ausstrahlungen auf das Ortsbild zu vermeiden sollen diese Provisorien ausgeschlossen werden. Die Festsetzung ist aus dem überlagerten Bebauungsplan 26 01.38 übernommen.

9. Verkehr/ Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Herforder Straße, den Steinweg, die Laugesche Straße und großräumig über die B 238 n und die Ostwestfalenstraße. Die Grevenmarschstraße ist die Haupteerschließungsstraße im Plangebiet und stellt das verkehrliche Rückgrat des Gebietes dar. Über den Kreisverkehr Steinweg ist eine direkte Anbindung über die Heutorstraße in die Innenstadt gegeben. Im Gegensatz zur südlichen Erschließungsstraße „An der Bega“ ist die Grevenmarschstraße durchgängig im Zweirichtungsverkehr zu befahren.



Auszug Masterplanung Grevenmarsch- Zielplanung Erschließung

Das Plangebiet ist mit dem ÖPNV erschlossen. Eine separat geführte Radwegeverbindung aus den nördlichen Wohngebieten ist vorhanden, sonst erfolgt die radfahrmäßige Erschließung über die vorhandenen Erschließungsstraßen.

Durch die Überplanung des Gebietes erfolgt keine geänderte Erschließung.

10. Ver- und Entsorgung

Durch die Überplanung des Gebietes erfolgt keine geänderte Ver- und Entsorgung. Die Grevenmarsch wird im Mischsystem entwässert.

11. Immissionen/ Emissionen

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 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-Gemengelage). 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 Gewerbebetrieb im Zuge des Genehmigungsverfahrens die immissionsschutzrechtliche 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.

12. **Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 7 BauGB**

a. Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Luft/ Klima

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.38a „Grevenmarschstraße/An der Bega“ kommt es zu keiner Verschlechterung der Umweltbedingungen für die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Luft/ Klima. Die Neuaufstellung betrifft ein bestehendes Gewerbegebiet, bei dem die Eingriffe und Auswirkungen auf die Schutzgüter bereits in der Vergangenheit erfolgt sind. Die Grevenmarsch ist das älteste Gewerbegebiet der Stadt Lemgo. Die Überplanung richtet sich in den relevanten Festsetzungen (Art und Maß, Versiegelungsgrad der baulichen Nutzung etc.), nach den bisherigen Zulässigkeitsmaßstäben und verursacht daher keine Veränderung oder Verschlechterung der Umweltsituation. In bezug auf die Art der baulichen Nutzung kommt es sogar zu einer Verbesserung, da die teilweise zulässige industrielle Nutzung (GI) des überlagerten Bebauungsplanes 26 01.38 zu gewerblicher Nutzung (GE) zurückgenommen wird.

b. Artenschutz im Plangebiet:

Zur Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten im Rahmen von Planungsvorhaben sind folgende Rechtsvorschriften von Bedeutung:

- Verbindung der Bauleitplanung mit den Verbotstatbeständen gemäß § 42 Absatz 5 BNatSchG
- Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG
- Ausnahmemöglichkeiten des § 43 Abs. 8 BNatSchG
- Befreiung nach § 62 BNatSchG in Verbindung mit den Artikeln 12, 13 und 16 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und den Artikeln 5 und 9 Vogelschutzrichtlinie (VS-RL)
- Berücksichtigung in der Eingriffsregelung nach § 19 (3) BNatSchG

Generelle Formulierungen, welche Arten im Rahmen von Planungsvorhaben zu berücksichtigen sind, liefert der § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG.

Zu berücksichtigen ist, dass die möglichen Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten nicht der allgemeinen Abwägung unterliegen, sondern eine eigenständige, u. U. unüberwindbare Rechtsfolge entfalten.

Generell soll innerhalb des Verfahrens geprüft werden, ob für planungsrelevante Arten ein Vorkommen im Wirkungsbereich des Vorhabens bekannt oder zu erwarten wäre.

Grundlage zur Beurteilung der Beeinträchtigungen von im Untersuchungsgebiet vorkommenden streng und besonders streng geschützten Arten bilden folgende Datenquellen: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): „Geschützte Arten in NRW“. Da der Umfang der Untersuchung aller in Nordrhein-Westfalen vorkommenden streng geschützten und besonders geschützten Arten für das geplante Bauvorhaben unverhältnismäßig erscheint, orientiert sich der Umfang im Wesentlichen an den planungsrelevanten Arten. Folgende Arten werden dabei als planungsrelevant eingestuft:

- alle streng geschützten Arten,
- alle europäischen Vogelarten, die entsprechend der Roten Liste NRW gefährdet sind
- sowie sonstige besonders geschützten Arten der Roten Liste NRW.

Die Prüfung bezieht sich auf die vorher genannten Datenquellen. Im Landschaftsplan werden für den Untersuchungsraum keine Aussagen zu streng und besonders geschützten Arten getroffen, da dieser im Plangebiet (unbeplanter und beplanter Innenbereich) keine Rechtskraft entfaltet.

Für die Artengruppen Käfer, Heuschrecken, Spinnen, Libellen, Krebse und Weichtiere liegen für den Untersuchungsraum keine Angaben oder ernst zu nehmende Hinweise zum Vorkommen planungsrelevanter Arten vor. Die Durchführung der Planung 26.01.38a, die eine aktiv genutzte, gewerbliche Fläche betrifft, bewirkt primär keine Gefährdung für diese Arten. Erst mit Abrissen von leerstehenden Gebäuden im Plangebiet wird die artenschutzrechtliche Betrachtung relevant. Zudem können die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten, aufgrund des hier fehlenden Lebensraumes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 26 01.38 ausgeschlossen werden. Eine weitere Prüfung und Betrachtung dieser Artengruppen (außer der in nachfolgender Tabelle aufgeführten Arten) wird daher nicht durchgeführt.

Die nachfolgend bewerteten, im Messtischblatt Nr. 3919 Lemgo aufgeführten Arten könnten im Plangebiet vorkommen oder sich zukünftig ansiedeln. Diese Ersteinschätzung erfolgte auf Basis der Lebensraumtypen der Arten und dem Abgleich mit den tatsächlichen Lebensräumen im Plangebiet. Ein Nachweis über das Vorkommen einzelner Arten ist derzeit nicht vorhanden. Daher sind Einzelfallbetrachtungen bei Abrissen und Neubauten anzustellen. Da das Gebiet zu fast 90 % bebaut ist, sind nur wenige Freiflächen im Gebiet vorhanden, so dass die Einzelfallbetrachtung fast nur auf leerstehende Gebäude mit entsprechenden Nist- und Brutmöglichkeiten beschränkt sein wird. Das Gebiet der ehemaligen Drahtziehwerke Hahn (Backsteinbau, im untergenutzt, eingeworfene Scheiben) ist auf Basis der Bestandsanalyse am ehesten für die potenziell vorkommenden Arten geeignet. Grundsätzlich wird aber erst auf Ebene der Baugenehmigung die artenschutzrechtliche Betrachtung, wie bisher, relevant. Gewerbliche Nutzungen waren vor Aufstellung des Bebauungsplanes bereits zulässig (§30/§34 BauGB).

Betrachtung der Arten gemäß Messtischblatt Nr. 3919 Lemgo. **Folgende planungsrelevanten Arten sind auf Grund der spezifischen Lebensraumtypen zu betrachten und zu bewerten:**

Art	Lebensraum*	Bewertung
Fledermäuse		
Breitflügelfledermaus:	Als typische Gebäudefledermaus kommt die Breitflügelfledermaus vorwiegend im Siedlungs- und siedlungsnahen Bereich vor. Die Jagdgebiete befinden sich bevorzugt in der offenen und halboffenen Landschaft über Grünlandflächen mit randlichen Gehölzstrukturen, Waldrändern oder Gewässern. Außerdem jagen die Tiere in Streuobstwiesen, Parks und Gärten sowie unter Straßenlaterne.	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art und des anschließenden Grünzuges der Bega kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommen . Bei Abriss von Gebäuden/Gebäudeteilen ist eine Einzelbetrachtung /Begehung erforderlich. Im Rahmen der Abrissgenehmigung wird der Kreis beteiligt.
Große Bartfledermaus:	Große Bartfledermäuse sind Gebäude bewohnende Fledermäuse, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil vorkommen. Als Jagdgebiete werden geschlossene Laubwälder mit einer geringen bis lückigen Strauchschicht und Kleingewässern bevorzugt. Außerhalb von Wäldern jagen sie auch an linienhaften Gehölzstrukturen in der Offenlandschaft, über Gewässern, Gärten und in Viehställen.	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art und des anschließenden Grünzuges der Bega kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommen . Bei Abriss von Gebäuden/Gebäudeteilen ist eine Einzelbetrachtung /Begehung erforderlich. Im Rahmen der Abrissgenehmigung wird der Kreis beteiligt.
Wasserfledermaus:	Die Wasserfledermaus ist eine Waldfledermaus, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Gewässer- und Waldanteil vorkommt. Als Jagdgebiete dienen offene Wasserflächen an stehenden und langsam fließenden Gewässern, bevorzugt mit Ufergehölzen. Dort jagen die Tiere in meist nur 5-20 cm Höhe über der Wasseroberfläche. Bisweilen werden auch Wälder, Waldlichtungen und Wiesen aufgesucht.	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.
Großes Mausohr:	Große Mausohren sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften mit ei-	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art kann sie im Gel-

	nem hohen Wald- und Gewässeranteil leben. Die Jagdgebiete liegen meist in geschlossenen Waldgebieten. Bevorzugt werden Altersklassen-Laubwälder mit geringer Kraut- und Strauchschicht und einem hindernisfreien Luftraum bis in 2 m Höhe (z.B. Buchenhalbwälder).	tungsbereich des Bebauungsplanes vorkommen . Bei Abriss von Gebäuden/Gebäudeteilen ist eine Einzelbetrachtung /Begehung erforderlich. Im Rahmen der Abrissgenehmigung wird der Kreis beteiligt.
Kleine Bartfledermaus:	Die im Sommer meist Gebäude bewohnende Kleine Bartfledermaus ist in strukturreichen Landschaften mit kleineren Fließgewässern in der Nähe von Siedlungsbereichen zu finden. Bevorzugte Jagdgebiete sind linienhafte Strukturelemente wie Bachläufe, Waldränder, Feldgehölze und Hecken. Seltener jagen die Tiere in Laub- und Mischwäldern mit Kleingewässern sowie im Siedlungsbereich in Parks, Gärten, Viehställen und unter Straßenlaternen.	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art und des anschließenden Grünzuges der Bega kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommen . Bei Abriss von Gebäuden/Gebäudeteilen ist eine Einzelbetrachtung /Begehung erforderlich. Im Rahmen der Abrissgenehmigung wird der Kreis beteiligt.
Fransenfledermaus:	Die Fransenfledermaus lebt bevorzugt in unterholzreichen Laubwäldern mit lückigem Baumbestand. Als Jagdgebiete werden außerdem reich strukturierte, halboffene Parklandschaften mit Hecken, Baumgruppen, Grünland und Gewässern aufgesucht. Die Jagdflüge erfolgen vom Kronenbereich bis in die untere Strauchschicht.	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.
Großer Abendsegler:	Der Große Abendsegler gilt als typische Waldfledermaus, da als Sommer- und Winterquartiere vor allem Baumhöhlen in Wäldern und Parklandschaften genutzt werden. Als Jagdgebiete bevorzugt die Art offene Lebensräume, die einen hindernisfreien Flug ermöglichen. In großen Höhen zwischen 10-50 m jagen die Tiere über großen Wasserflächen, Waldgebieten, Einzelbäumen, Agrarflächen sowie über beleuchteten Plätzen im Siedlungsbereich.	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Als Jagdgebiet kommt das Gewerbegebiet Grevenmarsch jedoch in Frage.
Rauhautfledermaus:	Die Rauhautfledermaus gilt als eine typische Waldart, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil vorkommt. Besiedelt werden Laub- und Kiefernwälder, wobei Auwaldgebiete in den Niederungen größerer Flüsse bevorzugt werden. Als Jagdgebiete werden vor allem insektenreiche Waldränder, Gewässerufer und Feuchtgebiete in Wäldern aufgesucht, wo die Tiere als Patrouillenjäger in 5-15 m Höhe kleine Fluginsekten erbeuten.	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.
Zwergfledermaus:	Zwergfledermäuse sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften, vor allem auch in Siedlungsbereichen als Kulturfolger vorkommen. Als Hauptjagdgebiete dienen Gewässer, Kleingehölze sowie aufgelockerte Laub- und Mischwälder. Im Siedlungsbereich werden parkartige Gehölzbestände sowie Straßenlaternen aufgesucht. Die Tiere jagen in 2-6 (max. 20) m Höhe im freien Luftraum oft entlang von Waldrändern, Hecken und Wegen.	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art und des anschließenden Grünzuges der Bega kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommen . Bei Abriss von Gebäuden/Gebäudeteilen ist eine Einzelbetrachtung /Begehung erforderlich. Im Rahmen der Abrissgenehmigung wird der Kreis beteiligt.
Braunes Langohr:	Als Waldfledermaus bevorzugt das Braune Langohr unterholzreiche, mehrschichtige lichte Laub- und Nadelwälder mit einem größeren Bestand an Baumhöhlen. Als Jagdgebiete dienen außerdem Waldränder, gebüschrreiche Wiesen, aber auch strukturreiche Gärten, Streuobstwiesen und Parkanlagen im Siedlungsbereich. Braune Langohren jagen bevorzugt in niedriger Höhe (0,5-7 m) im Unterwuchs.	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Als Jagdgebiet kommt das Gewerbegebiet Grevenmarsch jedoch in Frage.

Vögel		
Habicht	Als Lebensraum bevorzugt der Habicht Kulturlandschaften mit einem Wechsel von geschlossenen Waldgebieten, Waldinseln und Feldgehölzen. Als Bruthabitate können Waldinseln ab einer Größe von 1 bis 2 Hektar genutzt werden. Die Brutplätze befinden sich zumeist in Wäldern mit altem Baumbestand, vorzugsweise mit freier Anflugmöglichkeit durch Schneisen. Der Horst wird in hohen Bäumen (z. B. Lärche, Fichte, Kiefer oder Rotbuche) in 14 bis 28 Meter Höhe angelegt. Insgesamt kann ein Brutpaar in optimalen Lebensräumen ein Jagdgebiet von 4 bis 10 Quadratkilometern beanspruchen.	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.
Sperber	Sperber leben in abwechslungsreichen, gehölzreichen Kulturlandschaften mit einem ausreichenden Nahrungsangebot an Kleinvögeln. Bevorzugt werden halboffene Parklandschaften mit kleinen Waldinseln, Feldgehölzen und Gebüsch. Reine Laubwälder werden kaum besiedelt. Im Siedlungsbereich kommt er auch in mit Fichten bestandenen Parkanlagen und Friedhöfen vor. Insgesamt kann ein Brutpaar ein Jagdgebiet von 4 bis 7 Quadratkilometern beanspruchen. Die Brutplätze befinden sich meist in Nadelbaumbeständen (v. a. in dichten Fichtenparzellen) mit ausreichender Deckung und freier Anflugmöglichkeit, wo das Nest in 4 bis 18 Meter Höhe angelegt wird.	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.
Eisvogel	Der Eisvogel besiedelt Fließ- und Stillgewässer mit Abbruchkanten und Steilufeln. Dort brütet er bevorzugt an vegetationsfreien Steilwänden aus Lehm oder Sand in selbst gegrabenen Brutröhren. Wurzelteller von umgestürzten Bäumen sowie künstliche Nisthöhlen werden ebenfalls angenommen. Die Brutplätze liegen oftmals am Wasser, können aber bis zu mehrere hundert Meter vom nächsten Gewässer entfernt sein. Zur Nahrungssuche benötigt der Eisvogel kleinfischreiche Gewässer mit guten Sichtverhältnissen und überhängenden Ästen als Ansitzwarten. Außerhalb der Brutzeit tritt er auch an Gewässern fernab der Brutgebiete auf.	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Im südlich anschließenden Grünzug Bega aber nicht auszuschließen. Die Bebauungsplanung gefährdet diese Art jedoch nicht.
Uhu	Der Uhu ist die größte europäische Eulenart. Er besiedelt reich gegliederte, mit Felsen durchsetzte Waldlandschaften sowie Steinbrüche und Sandabgrabungen. Die Jagdgebiete sind bis zu 40 Quadratkilometer groß und können bis zu 5 Kilometer vom Brutplatz entfernt liegen. Als Nistplätze nutzen die orts- und reviertreuen Tiere störungsarme Felswände und Steinbrüche mit einem freien Anflug. Daneben sind auch Baum- und Bodenbruten, vereinzelt sogar Gebäudebruten bekannt. Neben einer Herbstbalz (v. a. im Oktober) findet die Hauptbalz im Januar bis März statt. Die Eiablage erfolgt im März, spätestens im August sind die Jungen flügge. Ab September wandern die jungen Uhus ab	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.
Mäusebussard:	Der Mäusebussard besiedelt nahezu alle Lebensräume der Kulturlandschaft, sofern geeignete Baumbestände als Brutplatz vorhanden sind. Bevorzugt werden Randbereiche von Waldgebieten, Feldgehölze sowie Baumgruppen und Einzelbäume, in denen der Horst in 10-20 m Höhe angelegt wird. Als Jagdgebiet nutzt der Mäusebussard Offen-	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Bruthabitate sind im direkten Bereich des Bebauungsplans aufgrund der fehlenden Gehölzbestände nicht vorhanden. Das Gebiet ist zu 90% gewerblich bebaut.

	landbereiche in der weiteren Umgebung des Horstes.	Der Grünzug Bega schließt direkt an das Plangebiet an. Offenlandbereiche im Bebauungsplanbereich als Jagdgebiet sind nicht vorhanden. Der Bussard kann zur Nahrungssuche auf die umliegenden freien Flächen ausweichen, falls ein Bruthabitat im Grünzug Bega vorkommt.
Mehlschwalbe	Die Mehlschwalbe lebt als Kulturfolger in menschlichen Siedlungsbereichen. Als Koloniebrüter bevorzugt sie frei stehende, große und mehrstöckige Einzelgebäude in Dörfern und Städten. Die Lehmester werden an den Außenwänden der Gebäude an der Dachunterkante, in Giebel-, Balkon- und Fensternischen oder unter Mauervorsprüngen angebracht. Industriegebäude und technische Anlagen (z. B. Brücken, Talsperren) sind ebenfalls geeignete Brutstandorte. Bestehende Kolonien werden oft über viele Jahre besiedelt, wobei Altnester bevorzugt angenommen werden. Große Kolonien bestehen in NRW aus 50 bis 200 Nestern. Als Nahrungsflächen werden insektenreiche Gewässer und offene Agrarlandschaften in der Nähe der Brutplätze aufgesucht. Für den Nestbau werden Lehmputzen und Schlammstellen benötigt. Nach Ankunft aus den Überwinterungsgebieten beginnt ab Anfang Mai die Brutzeit. Zweitbruten sind üblich, so dass bis Mitte September die letzten Jungen flügge werden. In NRW kommt die Mehlschwalbe in allen Naturräumen nahezu flächendeckend vor.	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art und des anschließenden Grünzuges der Bega kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommen . Auch wenn 90 % der Fläche überbaut sind findet die Mehlschwalbe in diesem Gebiet einige Nistmöglichkeiten, Material zum Nestbau auf den Brachflächen (teilweise auch außerhalb des Plangebietes) und durch den Grünzug Bega im südlichen Anschluss insektenreiche Jagdgebiete. Bei Abriss von Gebäuden/Gebäudeteilen ist eine Einzelbeurteilung /Begehung erforderlich. Im Rahmen der Abrissgenehmigung wird der Kreis beteiligt.
Turmfalke	Der Turmfalke kommt in offenen strukturreichen Kulturlandschaften, oft in der Nähe menschlicher Siedlungen vor. Selbst in großen Städten fehlt er nicht, dagegen meidet er geschlossene Waldgebiete. Als Nahrungsgebiete suchen Turmfalken Flächen mit niedriger Vegetation wie Dauergrünland, Äcker und Brachen auf. In optimalen Lebensräumen beansprucht ein Brutpaar ein Jagdrevier von nur 1,5 bis 2,5 Quadratkilometern Größe. Als Brutplätze werden Felsnischen und Halbhöhlen an natürlichen Felswänden, Steinbrüchen oder Gebäuden (z. B. an Hochhäusern, Scheunen, Ruinen, Brücken), aber auch alte Krähenester in Bäumen ausgewählt. Regelmäßig werden auch Nistkästen angenommen. Die Brut beginnt meist in der ersten Aprilhälfte, spätestens im Juli werden die Jungen flügge.	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art und der nördlich des Plangebietes stehenden Schlotte/Schornsteine (Sichtung einer Population) kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommen . Da hier überwiegend flache Gebäudestrukturen überwiegen, ist der Turmfalke in diesem Teil des Gewerbegebietes eher unwahrscheinlich. Die Brachflächen können als Jagdrevier genutzt werden. In Anbetracht, dass die Fläche zu ca. 90 % überbaut ist, wird der Turmfalke jedoch zusätzlich weitere Jagdrevierflächen nutzen und könnte, bei Überbauung der Brachflächen, zur Nahrungssuche auf die umliegenden freien Flächen ausweichen . Bei Abriss von Gebäuden/Gebäudeteilen ist eine Einzelbeurteilung /Begehung erforderlich. Im Rahmen der Abrissgenehmigung wird der Kreis beteiligt.
Rauchschwalbe	Die Rauchschwalbe kann als Charakterart für eine extensiv genutzte, bäuerliche Kulturlandschaft angesehen werden. Die Besiedlungsdichte wird mit zunehmender Verstädterung der Siedlungsbereiche geringer. In typischen Großstadtlandschaften fehlt sie. Die Nester werden in Gebäuden mit Einflugmöglichkeiten (z. B. Viehställe, Scheunen, Hofgebäude) aus Lehm und Pflanzenteilen gebaut. Altnester aus den Vorjahren werden nach Ausbessern wieder angenommen. Nach Ankunft aus den Überwinterungsgebieten be-	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art und des anschließenden Grünzuges der Bega kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ganz ausgeschlossen werden. Durch die gewerblich industrielle Nutzung ist sie im Gegensatz zur Mehlschwalbe jedoch eher auszuschließen .

	ginnt ab Ende April/Anfang Mai die Eiablage, Zweitbruten sind möglich. Spätestens in der ersten Septemberhälfte werden die letzten Jungen flügge. Die Rauchschnalbe ist in NRW in allen Naturräumen nahezu flächendeckend verbreitet.	
Nachtigall	Die Nachtigall besiedelt gebüschreiche Ränder von Laub- und Mischwäldern, Feldgehölze, Gebüsch, Hecken sowie naturnahe Parkanlagen und Dämme. Dabei sucht sie die Nähe zu Gewässern, Feuchtgebieten oder Auen. Eine ausgeprägte Krautschicht ist vor allem für die Nestanlage, zur Nahrungssuche und für die Aufzucht der Jungen wichtig. Ein Brutrevier kann eine Größe zwischen 0,2 und 2 Hektar erreichen, bei maximalen Siedlungsdichten von über 10 Brutpaaren auf 10 Hektar. Das Nest wird in Bodennähe in dichtem Gestrüpp angelegt. Das Brutgeschäft beginnt im Mai, spätestens im Juli sind die Jungen flügge. In NRW ist die Nachtigall im gesamten Tiefland sowie in den Randbereichen der Mittelgebirge noch weit verbreitet.	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Die Begaue und der südlich anschließende Bereich der Bega bieten idealere Lebens- und Brutbedingungen. Dichte Gehölz- oder Gestrüppstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Nahrungsraum jedoch wahrscheinlich genutzt.
Rotmilan	Der Rotmilan besiedelt offene, reich gegliederte Landschaften mit Feldgehölzen und Wäldern. Zur Nahrungssuche werden Agrarflächen mit einem Nutzungsmosaik aus Wiesen und Äckern bevorzugt. Jagdreviere können eine Fläche von 15 km ² beanspruchen. Der Brutplatz liegt meist in lichten Altholzbeständen, an Waldrändern, aber auch in kleineren Feldgehölzen (1-3 ha und größer). Bruthabitate sind im Bereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Da die Art durch den Betrieb der Anlage nicht beeinträchtigt wird, kann sie zur Nahrungssuche auf die umliegenden freien Flächen ausweichen.	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.
Uferschnalbe	Ursprünglich bewohnte die Uferschnalbe natürlich entstehende Steilwände und Prallhänge an Flussufern. Heute brütet sie in NRW vor allem in Sand-, Kies- oder Lößgruben. Als Koloniebrüter benötigt die Uferschnalbe senkrechte, vegetationsfreie Steilwände aus Sand oder Lehm. Die Nesthöhle wird an Stellen mit freier An- und Abflugmöglichkeit gebaut. Als Nahrungsflächen werden insektenreiche Gewässer, Wiesen, Weiden und Felder aufgesucht, die nicht weit von den Brutplätzen entfernt liegen.	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Steilhänge, Lehmgruben, Steinbrücke, Uferkanten sind als Biotopstruktur und Lebensraum nicht vorhanden.
Waldkauz	Der Waldkauz lebt in reich strukturierten Kulturlandschaften mit einem guten Nahrungsangebot und gilt als ausgesprochen reviertreu. Besiedelt werden lichte und lückige Altholzbestände in Laub- und Mischwäldern, Parkanlagen, Gärten oder Friedhöfen, die ein gutes Angebot an Höhlen bereithalten. Ein Brutrevier kann eine Größe zwischen 25 und 80 Hektar erreichen. Als Nistplatz werden Baumhöhlen bevorzugt, gerne werden auch Nisthilfen angenommen. Darüber hinaus werden auch Dachböden und Kirchtürme bewohnt. Die Belegung der Reviere erfolgt bereits im Herbst, ab Februar beginnt die Frühjahrsbalz. Im März, seltener schon im Februar erfolgt die Eiablage, im Juni sind die Jungen selbständig. Der Waldkauz ist in NRW in allen Naturräumen nahezu flächendeckend verbreitet.	Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Aufgrund der Gebäudestruktur und der fehlenden Vegetationsflächen / Baumhöhlen / Altholzbestände sind die Voraussetzungen für Nistplätze/-höhlen nicht gegeben.
Schleiereule	Die Schleiereule lebt als Kulturfolger in halb-	Unter Berücksichtigung des Lebens-

	<p>offenen Landschaften, die in engem Kontakt zu menschlichen Siedlungsbereichen stehen. Als Jagdgebiete werden Viehweiden, Wiesen und Äcker, Randbereiche von Wegen, Straßen, Gräben sowie Brachen aufgesucht. Geeignete Lebensräume dürfen im Winter nur für wenige Tage durch lang anhaltende Schneelagen bedeckt werden. Ein Jagdrevier kann eine Größe von über 100 Hektar erreichen. Als Nistplatz und Tagesruhesitz werden störungsarme, dunkle, geräumige Nischen in Gebäuden genutzt, die einen freien An- und Abflug gewähren (z. B. Dachböden, Scheunen, Kirchtürme). Bewohnt werden Gebäude in Einzellagen, Dörfern und Kleinstädten. Ab Ende Februar/Anfang März belegen die reuertreuen Tiere ihren Nistplatz, das Brutgeschäft beginnt meist ab April. In Jahren mit hohen Kleinsäugerbeständen sind Zweitbruten möglich, so dass spätestens im Oktober die letzten Jungen flügge werden.</p>	<p>raumes dieser Art kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Aufgrund der eher gewerblich, industriellen Gebäudestruktur und der innerstädtischen, d.h. wenig dörflichen Lage sind die Voraussetzungen für Nistplätze nicht gegeben.</p>
Amphibien		
Kammolch:	<p>Der Kammolch gilt als eine typische Offenlandart, die traditionell in den Niederungslandschaften von Fluss- und Bachauen an offenen Auengewässern (z.B. an Altarmen) vorkommt. In Mittelgebirgslagen werden außerdem große, feuchtwarme Waldbereiche mit vegetationsreichen Stillgewässern besiedelt. Sekundär kommt die Art in Kies-, Sand- und Tonabgrabungen in Flussauen sowie in Steinbrüchen vor. Offenbar erscheint die Art auch als Frühbesiedler an neu angelegten Gewässern. Die meisten Laichgewässer weisen eine ausgeprägte Ufer- und Unterwasservegetation auf, sind nur gering beschattet und in der Regel fischfrei. Als Landlebensräume nutzt der Kammolch feuchte Laub- und Mischwälder, Gebüsche, Hecken und Gärten in der Nähe der Laichgewässer.</p>	<p>Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.</p>
Reptilien		
Zauneidechse:	<p>Die Zauneidechse bewohnt reich strukturierte, offene Lebensräume mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, Gehölzen, verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren. Dabei werden Standorte mit lockeren, sandigen Substraten und einer ausreichenden Bodenfeuchte bevorzugt. Ursprünglich besiedelte die wärmeliebende Art ausgedehnte Binnendünen- und Uferbereiche entlang von Flüssen. Heute kommt sie vor allem in Heidegebieten, auf Halbtrocken- und Trockenrasen sowie an sonnenexponierten Waldrändern, Feldrainen und Böschungen vor. Sekundär nutzt die Zauneidechse auch vom Menschen geschaffene Lebensräume wie Eisenbahndämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Sand- und Kiesgruben oder Industriebrachen.</p>	<p>Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art kann sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Auf den wenigen Brachflächen im Plangebiet ist aber ein Sekundärlebensraum und damit ein Vorkommen nicht auszuschließen. Bei Überbauung der größeren Brachflächen ist eine Einzelbetrachtung /Begehung erforderlich.</p>
Schmetterlinge		
Nachtkerzenschwärmer:	<p>Der Nachtkerzenschwärmer kommt in sonnig-warmen, feuchten Lebensräumen vor. Besiedelt werden feuchte Hochstaudenfluren an Bächen und Wiesengraben, niedrigwüchsige Röhrichte, Kies- und Schuttfluren sowie lückige Unkrautgesellschaften an größeren Flussläufen. Als Sekundärstandorte werden Böschungen und Dämme, Sand- und Kiesgruben, Steinbrüche, verwilderte Gärten so-</p>	<p>Unter Berücksichtigung des Lebensraumes dieser Art und der wenigen Brachflächen kann ein Vorkommen nicht ganz ausgeschlossen werden. Neu entstandene Brachflächen sind aber überwiegend außerhalb des Plangebietes vorhanden. Bei Überbauung der größeren Brachflächen ist eine Einzelbetrachtung</p>

	wie neu entstandene Brachflächen genutzt. Die Art ist ausgesprochen mobil und wenig standorttreu.	/Begehung erforderlich.
--	--	-------------------------

* Lebensraumtypen: vegetationsarme oder vegetationsfreie Biotope, Gebäude, Halden, Aufschüttungen, Brachen

Gesamtergebnis der Betrachtung:

Folgende Arten finden im Plangebiet potenzielle Lebensräume:

- Nachtkerzenschwärmer (Brachen)
- Zauneidechse (Sekundärlebensraum Brache)
- Turmfalke (Gebäude, Schlotte, Schornsteine, Türme)
- Mehlschwalbe (Gebäude, Dachüberstände, Nischen, Industrieanlagen)
- Zwergfledermaus (Gebäude, Leerstände, Schlotte, industrielle Anlagen)
- Großes Mausohr (Gebäude, Leerstände, Schlotte, industrielle Anlagen)
- Kleine Bartfledermaus (Gebäude, Leerstände, Schlotte, industrielle Anlagen)
- Breitflügelfledermaus (Gebäude, Leerstände, Schlotte, industrielle Anlagen)
- Große Bartfledermaus (Gebäude, Leerstände, Schlotte, industrielle Anlagen)

Das Vorkommen dieser Arten ist jedoch noch nicht im Einzelnen nachgewiesen. In einer Einzelfallbetrachtung bei entsprechenden Neubauten/Umbauten/Abrissen kann auf Ebene der Baugenehmigung in enger Abstimmung mit dem Kreis Lippe (ULB) eine nähergehende Abschätzung erfolgen. Eine dann durchzuführende erste Begehung der betroffenen Bereiche/Gebäude soll den „hier dargestellten potenziellen Verdachtsfall“ näher konkretisieren. Diese Vorgehensweise wird empfohlen, da in dem Fall Grevenmarsch nicht abzusehen ist, wann Abrisse/Umnutzungen/Neubebauungen erfolgen. Es handelt sich um ein bestehendes Gewerbegebiet mit zahlreichen, aktiven gewerblichen und industriellen Nutzungen. Durch den neuen Bebauungsplan 26 01.38a wird grundsätzlich- im Vergleich zum vorherigen Zulässigkeitsmaßstab (§ 30/§34 BauGB) - nur die Nutzung im Gebiet von GI zu GE neu geregelt und für die anderen Festsetzungsteile die bereits rechtskräftigen Regelungen des Bebauungsplanes 26 01.38 übernommen und für den unbeplanten Innenbereich die Realnutzung festgeschrieben, wie sie heute bereits zulässig ist oder wäre. Durch den Bebauungsplan Nr. 26 01.38a wird aber keine erstmalige Gefährdung der potenziell vorkommenden Arten ausgelöst, da die Zulässigkeit von Umnutzungen/Neubauten gewerblicher Art bereits in der Vergangenheit zulässig war.

Durch den Bebauungsplan sind artenschutzrechtliche Belange daher nicht direkt berührt, sondern werden erst bei der Realisierung von Einzelvorhaben relevant.

c. Bodenschutz/ 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 abzustimmen. Sofern aus diesen Untersuchungen heraus Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese vor der geplanten Umnutzung durchzuführen.

d. Mensch

(s.o. auch unter Immissionen / Emissionen)

e. FFH-Gebiete

FFH -Gebiete und Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht berührt.

f. Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht berührt. Auf den Hinweis in den textlichen Festsetzungen zu Bodendenkmälern und Bodenfunden wird verwiesen.

g. Hochwasserschutzplanung Bega

Im Hochwasseraktionsplan Werre (Bezirksregierung Detmold 2001) ist das Überschwemmungsgebiet 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 2013/2014 vorgesehen.

Die Maßnahmen zum Hochwasserschutz (Profilaufweitung, Ersatz vorhandener Stauanlagen durch Sohlgleiten) werden vollständig südlich des Plangebietes im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Bega ausgeführt.

Grundsätzlich genießt die vorhandene Bebauung im Plangebiet Bestandsschutz. 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.

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

13. Überschlägige Vorprüfung erheblicher Umweltauswirkungen

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Dabei liegt die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundene, festzusetzende zulässige Grundfläche oberhalb von 20.000 m², da im Plangebiet eine zulässige Grundfläche von rund 37.800 m² möglich ist. Somit ist die Voraussetzung zur Anwendung nach § 13a (1) Ziffer 2 BauGB gegeben. Formal besteht daher eine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

a. Vorprüfung gem. Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.:

Nr.	Kriterium	Bemerkung	Schutzgut betroffen (o) nicht erhebliche (-) erhebliche (+) Umweltauswirkungen
1.	Merkmale des Bebauungsplanes	<p>Insgesamt 47.300 m² bei einer GRZ von 0,8 = 37.760 m² gerundet 37.800m².</p> <p>Überplanung eines Teiles des Bebauungsplanes 26 01.38 „Herforder Straße/ Steinweg“, der im östlichen Bereich seit 1989 als Nutzung GI und GE festsetzt.</p> <p>Überplanung eines durch gewerbliche Nutzung geprägten Innenbereiches. Planungsrechtliche Einstufung ist § 34 Abs. 2 BauGB, da die Eigenart der Umgebung einem GE im Sinne des § 8 BauNVO entspricht.</p>	
1.1	<p>Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 UVPG setzt.</p> <p>Setzt der B-Plan einen Rahmen in nicht nur unerheblichem Ausmaß für die Zulässigkeitsentscheidung von Vorhaben insb. in Bezug auf Größe, Standort, Betriebsbeschaffenheit, Bedarf, Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes setzt Gewerbegebiet (GE) fest. Diese Nutzung ist jedoch durch bestehendes Planrecht (GE/GI -Festsetzung des B-Planes Nr. 26 01.38 „Herforder Straße /Steinweg“) bereits möglich und wird nicht ausgeweitet. Ein Teilgebiet liegt im unbeplanten Innenbereich und ist gewerblich geprägt. Für diesen Teil wird die vorhandene und bisher mögliche Gewerbenutzung bekräftigt und festgesetzt.</p> <p>Zusätzlich werden bestimmte kerngebietstypische Vergnügungsstätten zugelassen und Einzelhandelsbetriebe analog des Einzelhandelskonzeptes Lemgo eingeschränkt (Größe und Sortiment). Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen zu Art und Maß und dem Standort der baulichen Nutzung (textl. Festsetzungen).</p> <p>Der Rahmen zur Begründung von UVP -pflichtigen Vorhaben wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt gesetzt und wird mit der Umstrukturierung und Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren nur bestätigt.</p> <p>Das Ausmaß der Rahmensetzung im Sinne des § 14 b Abs. 3 UVPG ist gleichbleibend bzw. durch die Änderung der GI-Festsetzung in GE- Festsetzung gemindert im Vergleich zur bisherigen planungsrechtlichen und genehmigungsrechtlichen Situation.</p>	(-)
1.2	Ausmaß der Beeinflussung anderer Pläne und Programme.	<p>Der FNP sieht gewerbliche Baufläche vor. Der Regionalplan stellt GIB dar, Der Landschaftsplan Nr. 7 greift nicht. Die Hochwasserschutzplanung Bega bzw. der Hochwasseraktionsplan ist nicht berührt. Bereits heute ist in diesem Bereich gewerbliche und industrielle Nutzung möglich. Die Hochwasserschutzplanung sorgt durch geeignete Maßnahmen für eine Verringerung des Gefährdungsrisikos im Hochwasserfall. Ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht berührt. Das Gebiet liegt jedoch innerhalb des natürlichen Überschwemmungsbereiches der Bega. Das Gebiet genießt jedoch Bestandsschutz. Mit der Überplanung des Gebietes sind die Umweltauswirkungen nicht ausgeweitet worden. Vorbeugende Maßnahmen zum Hochwasserschutz (Erhöhung des Uferandbereiches) wurden und werden für diesen Teilabschnitt der Bega bis 2014 getroffen. Da es sich lediglich um eine Überplanung des Bestandes und nicht um eine Neuplanung handelt, sind andere Pläne und Programme nicht betroffen.</p>	(-)

1.3	Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere in Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.	<p>Stärkung der Innenentwicklung statt Neuausweisung setzt den Nachhaltigkeitsgedanken konsequent um und vermindert die Flächeninanspruchnahme.</p> <p>Der Bereich ist durch die seit 1989 planungsrechtlich mögliche gewerbliche und industrielle Nutzung und die vorhandenen, realisierten Nutzungen vorbelastet. Die Überplanung des Gebietes mit der Festsetzung GE-Gebiet, mit der Einschränkung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen führt nicht zu einer umweltrelevanten oder gesundheitsrelevanten Verschlechterung im Plangebiet. Der Bebauungsplan hat daher in Bezug auf gesundheitliche oder umweltbezogene Erwägungen im Vergleich zur planungsrechtlichen Situation ohne die Neuaufstellung keine besondere Bedeutung.</p>	(-)
1.4	<p>Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme</p> <p>Sind für den B-Plan umweltbezogene Probleme, gesundheitliche Probleme besonders relevant.</p>	<p>Inanspruchnahme eines vorbelasteten Bereiches.</p> <p>Gewerbliche Entwicklung in der Nähe zu Wohngebieten wird bestätigt. Seit 1989 ist diese Nutzung in der Grevenmarsch möglich und wird nicht erstmals planerisch vorbereitet.</p> <p>Grundsätzlich weist das Gewerbegebiet Grevenmarsch in dem östlichen Teilbereich Konfliktpotenzial auf, da direkt am Steinweg (Einmündungsbereich der Grevenmarschstraße) Wohnhäuser liegen. Ungefähr 60 m weiter nördlich (Abstand Baugrenze MI zu GE Luftlinie), beginnt ein Mischgebiet am Steinweg, das als geringsten Abstand 60 m aufweist. Weitere Wohngebäude liegen sogar in noch geringerer Entfernung in einem „Puffergrünstreifen“ als Bestandsnutzung.</p> <p>Da der neue Abstandserlass 2007 bei bestehenden, bereits vollgelaufenen Gewerbegebieten in Gemengelagen nicht zur Anwendung kommen kann, ist bei der Genehmigung jeweils ein Einzelnachweis bezüglich der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte zu fordern.</p> <p>Wahrscheinlich ist, dass dieser Nachweis ohnehin, wegen der Unterschreitung der Schutzabstände gemäß Abstandserlass, von der Immissionsschutzbehörde gefordert wird.</p> <p>Im Rahmen der Genehmigung wird daher die Einhaltung der Grenz- und Richtwerte geprüft, so dass es nicht zu umweltbezogenen oder gesundheitsbezogenen Problemen kommen wird. Über die Gliederung des GE wird darauf reagiert.</p>	(-)
1.5	Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	derzeit nicht erkennbar.	(-)
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	s.u.	
2.1	<p>Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit der Auswirkungen.</p> <p>Hat der B-Plan Auswirkungen auf die Schutzgüter</p>	<p>Umweltauswirkungen auf Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna sind nicht zu verzeichnen, da die gewerbliche/ industrielle Nutzung im östlichen Teilbereich bereits seit 1989 rechtlich festgesetzt wurde und das Gewerbegebiet und Industriegebiet mittlerweile vollgelaufen ist.</p> <p>Im westlichen Teilbereich ist die Fläche gewerblich geprägt und fast vollständig so genutzt, so dass auch hier bereits eine gewerbliche Nutzung ausgeübt wird. Durch den neuen Bebauungsplan Nr. 26 01.38a werden (außer Vergnügungsstätten) keine neuen Nutzungen begründet, so dass Auswirkungen, die über das heutige Maß hinausgehen unwahrscheinlich sind. Hin-</p>	(-)

		<p>zu kommt, dass die Industriegebietsfestsetzung auf eine reine Gewerbegebietsfestsetzung heruntergesetzt wird, so dass die Auswirkungen geringer werden.</p> <p>Immissionen lassen sich zum aktuellen Zeitpunkt nicht prognostizieren, da Nachnutzungen, Umnutzungen und Folgenutzungen noch nicht bekannt sind. In Bezug auf die angrenzenden Nutzungen ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte der einschlägigen Richtlinien eingehalten werden, da im Rahmen des immissionsrechtlichen oder baurechtlichen Genehmigungsverfahrens Einzelnachweise gefordert werden. Die mit der Neuplanung festgesetzte Nutzung bleibt jedoch in Bezug auf ihre Folgewirkung hinter der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzung/ baurechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB zurück.</p>	
	Einzelne Schutzgüter		
a	Mensch	<p>Betroffen, jedoch wird die Betroffenheit nicht durch die Neuaufstellung ausgelöst. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden mit der beabsichtigten Planung nicht verschlechtert.</p> <p>In Bezug auf die Nachtruhe ist die beabsichtigte Regelung zu Vergnügungsstätten relevant. Bei der Genehmigung ist über ein Gutachten nachzuweisen, dass betriebsbedingter Lärm sowie die Belastung durch Zu- und Abfahrtsverkehre innerhalb der zulässigen Grenzwerte bleibt. Maßnahmen wie Nutzungseinschränkungen und Gliederungen gemäß Abstandserlass NRW sind aufgrund der Bestandssituation (bestehendes, überwiegend vollgelaufenes GE/GI) nicht möglich, da der Abstandserlass nur bei der Neuplanung von Gebieten, nicht aber bei der Überplanung bestehender GE/GI Gebiete Anwendung findet.</p> <p>Eine Nutzungseinschränkung im östlichen Teilbereich (GE 1E) wird in Bezug auf Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gewerbebetriebe aus Immissionsschutzgründen vorgenommen.</p> <p>Störfallrisiko und die Auswirkungen der Nutzungsart werden als gering eingeschätzt.</p>	(o)(-)
b	Pflanzen, Tiere	<p>Nicht betroffen: Keine wertvollen Biotop- oder Landschaftsstrukturen vorhanden. Anthropogen überformter, gewerblich geprägter Bereich.</p> <p>Im Süden schließt der Grünzug der Bega an. Diese Grünstruktur hat wertvolle Vernetzungsfunktion und bildet einen innerstädtischen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Eingriffe erfolgen nicht, da mit der Neuaufstellung der heutige Bestand und die heutigen planungsrechtlich zulässigen Nutzungsarten festgeschrieben werden.</p> <p>Die Festsetzung Industriegebiet wird zu Gewerbegebiet umgewandelt, so dass der neu aufzustellende Bebauungsplan hinter den bisher rechtskräftigen Festsetzungen zurückbleibt.</p>	(-)
c	FFH-Gebiete	nicht vorhanden	(-)
d	Vogelschutzgebiete	nicht vorhanden	(-)
e	Boden	Nicht betroffen: Versiegelungsmaß wird auf das heutige Ausmaß begrenzt. Derzeit zwischen 80-100% versiegelt. Eine Ausweitung erfolgt nicht.	(-)
f	Oberflächengewässer Grundwasser	indirekt betroffen, Gebiet liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Bega (HQ 100). Südlich grenzt das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Bega“ an. Vorhandene Nutzung genießt Bestandsschutz, durch Planaufstellung erfolgt keine Verschlechterung.	(o)(-)

		Grundwasserverunreinigung bei unsachgemäßer Betriebsführung möglich. Schadstoffeintrag in Oberflächengewässer, Bodenschichten und oberirdische Gewässer im Überschwemmungsfall (HQ 100) möglich. Erste Vermeidungsmaßnahmen getroffen, indem der Wall entlang der Bega im Bereich der Grevenmarsch erhöht wurde. Hochwasserschutzplanung Bega ist als Planfeststellung beantragt und soll abschnittsweise bis 2020 umgesetzt werden. Der Abschnitt Grevenmarsch wird voraussichtlich 2013/2014 umgesetzt sein. Durch die Überplanung erfolgt aber keine Verschlechterung zur bisherigen Umweltsituation.	
g	Luft/Klima	Nicht betroffen: Emissionen, Kleinklima, Wärmeinseln, Luftschadstoffe etc. gleiches Ausmaß wie bisher, keine Verschlechterung.	(-)
h	Landschaftsbild/Siedlungsbild	Betroffen, entlang der Grevenmarschstraße wird die Höhenbegrenzung von 9 m auf 12 m entlang der Grevenmarschstraße erhöht. Diese Höhenfestsetzung ergibt sich aus dem Masterplan Grevenmarsch, der die Umstrukturierung und schrittweise Umgestaltung des Gewerbegebietes zum Inhalt hat. Da es sich um eine integrierte, innerstädtische Lage handelt und im weiter westlich befindlichen Bereich der Grevenmarsch bereits das Hochregallager der Fa. Zumtobel steht, wird das Landschaftsbild bzw. die Stadtsilhouette nicht negativ beeinträchtigt.	(o)(-)
i	Kulturgüter	Nicht betroffen, siehe textl. Festsetzungen Hinweise	(-)
j	Sonstige Sachgüter	Im Überschwemmungsfall (HQ 100) sind hohe Sachschäden bei den ansässigen Firmen zu verzeichnen. Im Hochwasseraktionsplan Werre (Bezirksregierung Detmold 2001) ist das Schadenspotenzial beziffert. Durch die künftige Umsetzung der Hochwasserschutzplanung Bega wird das Plangebiet für den anzusetzenden Bemessungsabfluss (BHQ.100) frei von Überschwemmungen bleiben.	(-)
2.2	kumulative Auswirkungen, Wechselwirkungen, Beeinflussung des Wirkungsgefüges zwischen den Schutzgütern?	Nein, die Umweltbedingungen/-auswirkungen werden durch die Planung nicht verschlechtert. Der Eingriff erfolgte bereits in der Vergangenheit. Kumulative Auswirkungen nur für den Bereich der Immissionen relevant insbesondere in den Nachtzeiten. Vergnügungsstätten können diesbezüglich problematisch sein. Ein Einzelgutachten und Berücksichtigung der Vorbelastung im Gebiet ist zu fordern. Eine Gebietsgliederung zu dieser Nutzung ist erfolgt.	(-)
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (Unfälle/Störfälle)	Mit der Neuaufstellung zu verneinen, da Planung nur bestehende Nutzung bekräftigt. Bezüglich der Vergnügungsstätten ist die Störung der Nachtruhe zu beurteilen. Problematik des Schadstoffeintrages ins Grundwasser bei Störfällen/Unfällen ist gegeben (s.o. Schutzgut Wasser). Das Gefahrenpotenzial ist aber nicht erst durch die Neuaufstellung relevant sondern ein grundsätzliches Problem. Keine Verschlechterung zur vorherigen Situation.	(-)
2.4	Umfang der räumlichen Auswirkungen und Ausdehnung	Wohngebäude (MI) entlang des Steinweges betroffen. Im Einmündungsbereich der Grevenmarschstraße in den Steinweg sind zwei Wohnhäuser, die Bestandsschutz genießen, zukünftig aber nicht mehr zulässig sind, betroffen. Weiterhin ist die Wohnbebauung der östlichen Heutorstraße, insbesondere die Baulücke im Eckbereich zum Steinweg betroffen. Nördlich, östlich und südlich grenzen unempfindliche Nutzungen an (SO-Einzelhandel, GE-Lagesche Straße, gewerbliche Nutzung Grevenmarsch).	(-)

2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte	Keine Bedeutung, Gebiet ist seit Jahrzehnten anthropogen überformt und in gewerblich-industrieller Nutzung. Das Gebiet ist stark versiegelt, es kommen keine empfindlichen, natürlichen Strukturen vor. Eingriffe in Natur- und Landschaft werden nicht erneut ausgelöst. Überschreitungen von Normen und Grenzwerten nicht mit Planung verbunden.	(-)
2.6	Auswirkungen auf folgende Gebiete		(-)
2.6.1	Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht vorhanden	(-)
2.6.2	Naturschutzgebiete § 23 BNatSchG	Nicht vorhanden	(-)
2.6.3	Nationalparke § 24 BNatSchG	Nicht vorhanden	(-)
2.6.4	Biosphärenreservate/Landschaftsschutzgebiete §§ 25 und 26 BNatSchG	Nicht vorhanden	(-)
2.6.5	Biotop § 30 BNatSchG	Keine Biotop im Plangebiet verzeichnet auch nicht im näheren Umkreis von 100 m. Wichtige Biotopvernetzungsstruktur ist allerdings die südlich liegende Bega.	(-)
2.6.6	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete §§ 19, 31b WHG	Kein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet betroffen. Gebiet liegt aber im natürlichen Überschwemmungsgebiet (HQ 100). Kein Wasserschutz-/Heilquellenschutzgebiet vorhanden	(-)
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	Derzeit nicht erkennbar.	(-)
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes.	Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Innenstadt Lemgos. Das Gebiet der Grevenmarsch liegt integriert und ist an 3 Seiten von gewerblicher Bebauung umschlossen. Im Osten grenzen Mischgebiete und einzelne Wohngebäude an. Lemgo hat rund 42.000 EW und ist laut Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum eingestuft. Um diese Einstufung (Zentrale-Orte) zu festigen, ist die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe notwendig und dafür eine Umstrukturierung des Gewerbegebietes Grevenmarsch notwendig.	(-)
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen	(-)

b. Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Vorgaben des § 13a BauGB eingehalten werden, da mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Die Vorbelastung, die bereits stattgefunden gewerblich-industrielle Überformung und das bestehende Planrecht aus dem Jahr 1989 sind hervorzuheben. Die Risiken für die Umwelt werden als nicht erheblich eingeschätzt.

c. Prüfung der UVP-Pflicht

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes in der Grevenmarsch.

Ziel ist es, die Regelungen zu Vergnügungsstätten dem heutigen Planungsrecht und den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen, die aktuellen Rechtsprechungen zum Ausschluss von Einzelhandel und das Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo einzuarbeiten und den Masterplan Grevenmarsch in Bezug auf das Nutzungs-/Städtebaukonzept umzusetzen.

Es handelt sich also um eine reine Umstrukturierung und Anpassung des Bestandes, ohne konkrete UVP-pflichtige Vorhaben vorzubereiten, oder erstmals gewerbliche- und industrielle Nutzung festzusetzen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen solcher Vorhaben waren bereits im Vorfeld gegeben.

Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 26 01.38 setzte in Teilen des jetzigen Planbereiches Gewerbe- und Industriegebiet fest. Auch im westlichen Teilgebiet war eine gewerbliche Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB und damit auch potenziell UVP-pflichtige Vorhaben zulässig. Durch die jetzige Umstrukturierung wird jedoch nicht automatisch ein konkretes Projekt/Vorhaben aus der Liste gemäß Anlage 1 zum UVPG vorbereitet oder begründet, sondern lediglich Planrecht an die jetzige Nutzungsstruktur angepasst.

Das bedeutet, dass die industrielle Nutzung planungsrechtlich in eine gewerbliche Nutzung gemäß § 8 BauNVO umgewandelt wird. Weiterhin ist das Gebiet bis auf wenige leerstehende Gebäude und untergenutzte Lagerflächen überwiegend bebaut. Es besteht daher nur eine, in die Zukunft gerichtete, abstrakte Möglichkeit zur Errichtung von UVP-pflichtigen Anlagen im Planbereich. Diese Möglichkeit besteht planungsrechtlich aber bereits seit 1989.

Lemgo, den 10.05.2010

ALTE HANSESTADT LEMGO

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