

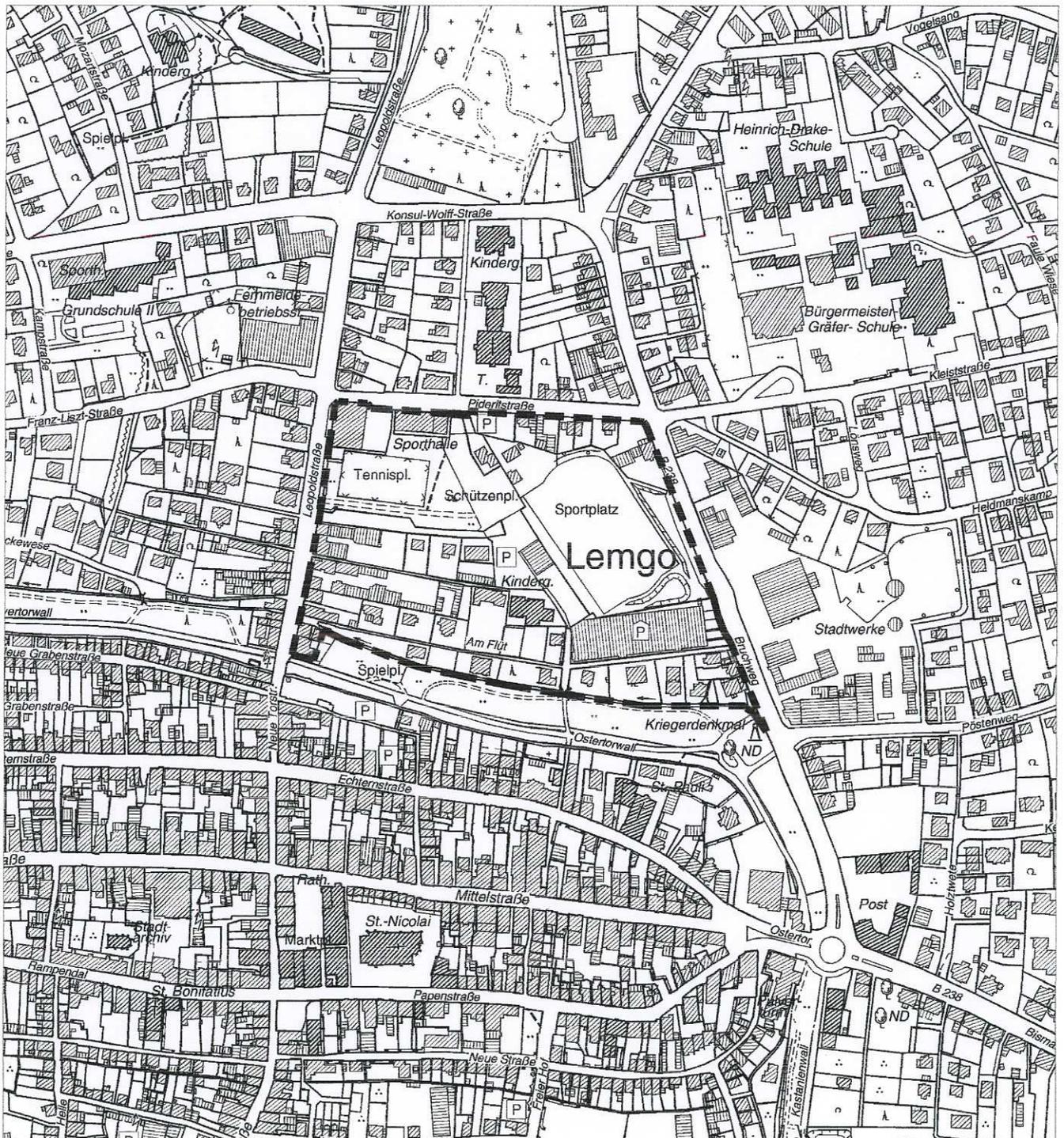


# Bebauungsplan Nr. 26 01.59

## "Jahnsportplatz"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

### Begründung



**Bebauungsplan  
Nr. 26 01.59 „Jahnplatz“  
der Alten Hansestadt Lemgo  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**Begründung**

**INHALTSVERZEICHNIS**

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Anlass und Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
4	Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan	4
<b>5</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Belange des Städtebaus</b>	<b>5</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Geschossigkeit der baulichen Anlagen	9
6.3	Stellplätze, Garagen und Carports / Nebenanlagen	12
6.4	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	12
6.5	Grünflächen	13
<b>7</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Altlasten /Altablagerungen</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Gewässer</b>	<b>16</b>
<b>12. Umweltprüfung / Umweltbericht</b>		<b>16</b>
12.1	Vorprüfung des Einzelfalles	16
12.2	Naturschutzrechtliche Eingriffe und deren Kompensation	17
12.3	Artenschutz	17
12.4	Immissionsschutz	18
<b>ANLAGE – A Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles</b>		<b>20</b>
<b>ANLAGE – B Artenschutzprüfung</b>		<b>24</b>
1.	<b>Protokoll einer Artenschutzprüfung</b>	<b>24</b>
2.	<b>Beschreibung des aktuellen Zustandes des Plangebietes</b>	<b>26</b>

<b>3.</b>	<b>Beschreibung der Schutzgebiete im näherem Umkreis des Plangebietes</b>	<b>28</b>
3.1	Stadtmauer in Lemgo	29
3.2	Abschnitt der Bega in Lemgo zwischen B 66 und Langenbrücker Mühle	29
3.3	Allee an der Schützentwete	29
<b>4.</b>	<b>Untersuchungsmethoden</b>	<b>29</b>
<b>5.</b>	<b>Datenrecherche zu nachgewiesenen und potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten</b>	<b>30</b>
5.1	Säugetiere	30
5.2	Avifauna	31
5.3	Amphibien, Reptilien	32
<b>6.</b>	<b>Bewertung der Betroffenheit planungsrelevanter Arten durch das Planungsvorhaben</b>	<b>32</b>
	<b>ANLAGE – C Nutzungsübersicht im Quartier Lagesche Straße</b>	<b>33</b>
	<b>ANLAGE - D Berichtigungsentwurf des Flächennutzungsplanes</b>	<b>35</b>
	<b>ANLAGE – E Altlastenverdachtsflächen</b>	<b>37</b>
	<b>ANLAGE – F Lemgoer Sortimentsliste</b>	<b>38</b>

## 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt

- Im Norden: durch die Pideritstraße (südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 420);  
Im Osten: durch den Bruchweg (westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 441) und die nördliche und westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 330;  
Im Süden: durch die südliche Grenze des „Alten Fluss“ (Flurstück 161), durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 182, 482 und die Nordgrenze des Ostertorwalles (Flurstück 478);  
Im Westen: durch die Leopoldstraße (östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 463).

**Das Plangebiet umfasst eine Fläche rund 7,1 ha.**

## 2 Verfahren

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, bei der Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 26 01.59 „Jahnplatz“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mit einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, Flächen für Nahversorgung, Dienstleistung, Flächen für sportliche und soziale Zwecke.
- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000- / FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Nach der Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB im Anhang A kann eingeschätzt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Somit ist keine formelle Umweltprüfung erforderlich. Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können demnach im sog. beschleunigten Verfahren erfolgen.

Eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gemäß § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG kann entfallen, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 2 zum UVPG und hier vorrangig der unter Ziffer 18 genannten Bauvorhaben entsprechen.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2)

BauGB erfolgen auf der Grundlage des § 4 a (2) BauGB parallel. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der auf die frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

### **3 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die Überplanung eines bisher unbepannten Innenbereiches mit einer Nutzungsmischung von Gewerbe-, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, Wohnnutzung, Jahnsporthaus, Parkpalette, Schützenplatz mit Vereinshaus und Turnhalle. Um das Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen zu vereinbaren und eine zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Quartier sicherzustellen, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen.

### **4 Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan**

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verschiedene Nutzungen dar. Im nördlichen sowie teilweise im südlichen Plangebiet ist Wohnbaufläche dargestellt. Im südwestlichen Bereich ist gemischte Baufläche, weiter östlich ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. An der östlichen Grenze des Plangebietes ist eine Fläche für den ruhenden Verkehr. Die mittlere Fläche des Plangebietes ist Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“.

Die Festsetzungen für den Entwurf des Bebauungsplanes weichen in einigen Bereichen von dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan ab. Diese sind:

- Der ehemalige Tennisplatz, auf dem mittlerweile der Parkplatz für den Nahversorger nordwestlich des Plangebietes liegt, ist in dem Flächennutzungsplan als Grünfläche und im Bebauungsplan tlw. als Mischgebiet gekennzeichnet.
- Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche im nördlichen bzw. südwestlichen Bereich wird im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt.
- Die Fläche des Schützenplatzes und Schützenhauses, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt ist, wird im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Nach § 13a (2) Satz 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

**Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Entwurf der Planzeichnung ist als ANLAGE - D beigelegt.**

## 5 Situationsbeschreibung

Das 7,1 ha große Plangebiet wird durch seine vielfältige Nutzungsmischung geprägt. Südlich der Pideritstraße (nördliches Plangebietes) befindet sich ein Nahversorger (Netto), eine Turnhalle des TV Lemgo, die erweitert werden soll, Wohnen in zweigeschossigen Einzelhäusern sowie ein Gewerbebetrieb. Südlich des Nahversorgers wurde aus dem ehemaligen Tennisplatz ein Parkplatz für den Nahversorger, der hohe Zaun um den Tennisplatz ist erhalten geblieben. Nördlich des Weges Schützenwete befindet sich eine alte Allee mit hohem Baumbestand. Südlich davon sind ein Nahversorger (Aldi), Gastronomie, Dienstleistungen, Ärztehäuser, Einzelhandelsbetriebe und Wohnnutzungen (zwei- bis dreigeschossig) angesiedelt. Entlang des Ostertorwalles (südliches Plangebiet) besteht aus einer reinen Wohnbebauung (zweigeschossig). Nördlich dieser Wohnbebauung sind ein Kindergarten und ein Schützenhaus mit einer Tanzschule vorhanden. In dem westlichen Bereich des Schützenplatzes stehen hohe Bäume, der Platz ist versiegelt. Fußgänger können den Platz queren. Nördlich des Schützenplatzes liegt das Vereinsheim des TV Lemgo. Östlich davon befindet sich der Jahnsporplatz. Zwischen dem Sportplatz und der Wohnbebauung im Süden befindet sich eine zweigeschossige Parkpalette. Den südlichen Abschluss des Plangebietes bildet der Graben „Alter Fluß“.

Das Einzelhandelskonzept Lemgo aus dem Jahr 2008 sieht eine zentrale Nahversorgung an der Leopoldstraße im westlichen Plangebiet vor. Hierzu führt das Einzelhandelskonzept der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, 2008 aus: „Nördlich an den historischen Stadtkern anschließend hat sich ein ergänzender Einzelhandelsschwerpunkt etabliert. Magneten sind die bestehenden Nahversorgungsbetriebe. Dieses Angebot wird durch mehrere kleinflächige Betriebe (auch aus dem aperiodischen Bedarfsbereich) ergänzt.“

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Kirche mit kirchlichen Einrichtungen, ansonsten überwiegt Wohnnutzung. Westlich des Plangebietes ist Wohnnutzung, südlich liegt der Ostertorwall, der begrünt und mit hohen Bäumen und Sträuchern bewachsen ist und durch den ein Fuß- und Radweg führt. Der Ostertorwall gehört zu einer Wallanlage, die um den historischen Innenstadtkern von Lemgo führt. Östlich des Plangebietes sind die Stadtwerke Lemgo, ein Fahrrad Einzelhandel und eine Tankstelle mit Waschanlage vorhanden.

Das Plangebiet an sich weist keine geordnete Struktur auf. Besonders die Eingänge in das Gebiet von Westen und Norden sind städtebaulich nicht zufriedenstellend gelöst. Von Norden ist das Gebiet nur über den Schützenplatz für Fußgänger- und Radfahrer erreichbar, von Westen führt ein Fuß- und Radweg entlang der Allee, südlich davon befindet sich die Schützenwete. Von hier kann der Parkplatz hinter dem Nahversorger Aldi erreicht werden. Negativ fällt der hohe Zaun um den Parkplatz des Nahversorgers Netto sowie zwischen den Parkplätzen entlang der Schützenwete und der Allee auf. Die Schützenwete führt zu dem derzeit öffentlich nutzbaren Parkplatz an dem Schützenhaus. Im Übergang der Schützenwete zur privaten Fläche der Schützengesellschaft ist derzeit nur schwer erkennbar. Zukünftig sollte daher kenntlich gemacht werden, ab welchem Bereich die öffentliche Straße aufhört und die private Fläche des Schützengeländes anfängt. Sollte die öffentliche Parkplatznutzung aufgegeben werden, dann kann die Schützenwete ebenfalls durch Wegesperren für den privaten PKW Verkehr abgetrennt werden. Der Schützenplatz nördlich dieses Parkplatzes ist in dieser Art bereits jetzt mit Wegesperren abgetrennt, damit dieser nicht von Pkws befahren werden kann. Bei der Abtrennung sind die festgesetzten und damit zu gewährenden Fahr- und Gehrechte zu beachten (siehe Abschnitt 6.4).

## 6 Belange des Städtebaus

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine bestehende, fast vollständig bebaute Fläche im Innenbereich überplant. Die vorhandene Nutzungsmischung soll erhalten bleiben. Eine geordnete Entwicklung in diesem Gebiet, insbesondere die Sicherung vorhandener Nutzungen, soll sichergestellt werden. Für die Bevölkerung der Alten Hansestadt Lemgo

sollen der Sportplatz sowie der Schützenplatz erhalten bleiben. Auch aus Gewohnheit bisher erwachsene, bestehende Wegebeziehungen und Nutzungen  
Aus diesem Grund werden nachfolgende Regelungen für die zukünftigen Entwicklungen in dem Gebiet zu einem gemischt genutzten Quartier getroffen. Maßnahmen zur Veränderung der Erschließung (z.B. Aufweitungen, Verbreiterungen) werden nicht vorgesehen, da auf Grund der baulichen Dichte nur begrenzt Raum zur Verfügung steht.

## **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung orientiert sich an dem heutigen Bestand und gibt die heute bereits ablesbare bzw. zukünftig weiter zu sichernde Eigenart der jeweiligen Baugebiete wieder.

Dabei soll entlang der Leopoldstraße und der Pideritstraße sowie im Innenbereich beidseitig der Schützenteile der Charakter der Mischnutzung berücksichtigt werden, während im südöstlichen Teil des Plangebietes beidseitig des Weges „Am Flüt“ die vorhandene überwiegende Wohnnutzung die bestimmende Nutzung sein soll.

Im nördlichen und westlichen Plangebiet wird daher nach § 6 BauNVO Mischgebiet (**MI 1 und MI 2**) festgesetzt. Im südlichen Plangebiet allgemeines Wohngebiet (WA).

### **6.1.1 Zulässige Nutzungen in den festgesetzten Mischgebieten:**

**Im Mischgebiete 1 (MI1) und Mischgebiet 2 (MI2) sind** nach § 6 (2) BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

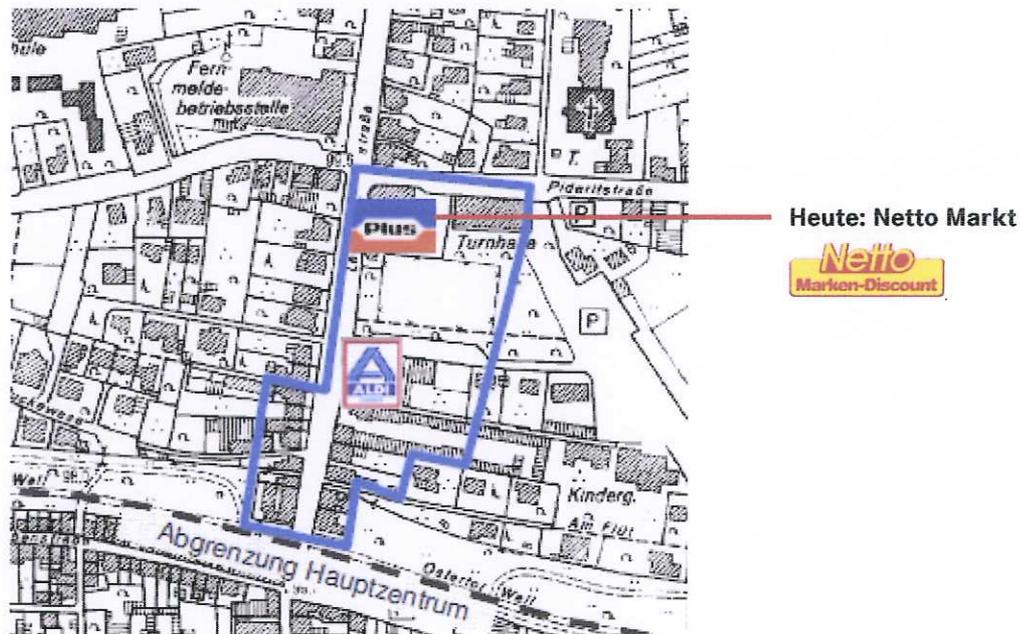
Allgemein zulässige Nutzungen mit einem relativ hohen Maß an Publikums- und Besucherverkehr wie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht ausgeschlossen, da diese Nutzungen in diesem innerstädtischen Bereich aus stadtstruktureller Sicht hier weiterhin einen Standort finden sollen. Im Plangebiet sind zahlreiche Sportnutzungen vorhanden (Jahnsportplatz, Turnhalle, Sporthäuser, Schützen), auch soziale Einrichtungen, Gemeinbedarfsflächen etc. finden sich im Plangebiet, so dass die oben angeführten Nutzungen städtebaulich wünschenswert sind und weiterhin zulässig sein sollen. Ebenfalls sind an der Leopoldstraße Ärzte und Gesundheitsdienstleistungen vertreten.

In der **ANLAGE - C** zur Begründung findet sich eine Bestandsaufnahme der Nutzungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes, die verdeutlicht welche Nutzungen im Plangebiet prägend waren. Hieraus und aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Lemgo lassen sich auch nachfolgende Einzelhandelsregelungen ableiten.

### **6.1.2 Eingeschränkte Nutzungen in den festgesetzten Mischgebieten:**

**Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** soll nur in einem bestimmten Teilbereich des Plangebietes und zwar im Westen des Plangebietes / **Mischgebietes (MI 1)** im Nahversorgungszentrum Leopoldstraße **zulässig** sein. Dabei wird auf das Einzelhandelskonzept der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, 2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Ziffer 11 BauGB Bezug genommen, in dem Aussagen zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo gemacht werden.

## Nahversorgungszentrum Leopoldstraße



Quelle: CIMA GmbH 2008

Danach gilt das Nahversorgungszentrum an der Leopoldstraße, welches im Westen des Plangebietes liegt, als ein zentraler Versorgungsbereich. Der Entwicklungsschwerpunkt soll wegen der Nähe zur Wohnbebauung im Bereich der Nahversorgung (Lebensmitteln, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege sowie sonstigem periodischen Bedarf z.B. Blumen, Zeitschriften) gesetzt werden.

Bereits heute sind zwei Lebensmittelmärkte dort ansässig, die die umliegende Wohnbevölkerung und den nördlichen Teil des historischen Stadtkernes mit Lebensmitteln versorgen. Die Festsetzung erfolgt, um die Erhaltung und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten, gleichzeitig aber auch um das Hauptzentrum Lemgos zu stärken.

Aus diesem Grund sind **im MI 1<sup>1</sup> zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente** zur Funktionssicherung des nahegelegenen historischen Stadtkernes als zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum) **ausgeschlossen**.

Im **Mischgebiet 2 (MI 2)** ist **abweichend vom MI 1 nur nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig**. In der Festsetzung werden zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit von ausschließlich **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** begründet sich zum Einen in dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und des Hauptzentrums in Lemgo, zum Anderen ergibt sich diese Festsetzung bereits aus der Gebietsstruktur. An der

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept Empfehlung, Seite 62: Die Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente soll sich auf Flächen bis zu maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Randsortiment beschränken, da sich die Entwicklung der zentrenrelevanten Sortimente sich grundsätzlich auf das Hauptzentrum fokussieren soll. Anmerkung: Diese Empfehlung ist baurechtlich in einem Mischgebiet nicht umsetzbar, da eine Begrenzung der Verkaufsfläche in einem Mischgebiet nicht möglich ist. Diese besondere Festsetzungsart ist nur in einem Sondergebiet Einzelhandel möglich. Eine Ausweisung der gesamten Leopoldstraße als SO-EH kommt nicht in Frage, da die Wohnfunktion ein wichtiger Belegungsfaktor ist und diese in den Obergeschossen weiterhin ausgeübt werden soll. Die Mischgebietsfestsetzung ist städtebauliche die vorhandene und gewünschte Nutzungskategorie. Aus diesem Grund wird die Empfehlung dahingehend umgesetzt, dass sowohl zentrenrelevante Sortimente auch als Randsortiment nicht zulässig sind.

Pideritstraße liegen heute bereits nicht-zentrenrelevante Nutzungen die durch diese Festsetzung gestärkt werden. Angesiedelt ist ein Sanitärhandel (außerhalb des Plangebietes an der Nordseite der Pideritstraße), ein Fachgeschäft für Farben und Lacken mit zugehörigem Handwerksbetrieb. Am Bruchweg ist bereits ein Fahrradfachgeschäft angesiedelt (Außerhalb des Plangebietes an der Ostseite des Bruchweges). Diese bereits eingeleitete Entwicklung soll daher weiterhin ermöglicht werden.

In der **ANLAGE - F** sind die zentrenrelevanten Sortimente laut Lemgoer Liste aufgeführt.

### **6.1.3 nicht zulässige Nutzungen in den festgesetzten Mischgebieten**

Nicht zulässig sind im MI 1 und MI 2 nach § 6 (2) und (3) BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Die Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie weder in ihrem Bestand zu sichern wären, noch es städtebauliches, planerisches Ziel ist, diese Nutzungen in diesem innerstädtischen Bereich zu ermöglichen. Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt vor dem Hintergrund, in diesem im Nahbereich zum innerstädtischen Kerngebiet gelegenen Mischgebiet Nutzungen und Funktionen der Nutzungsmischung in dem Maße zuzulassen, wie sie für das Gebiet und die angrenzenden Bereiche im Norden und Westen hinsichtlich der Stadtstruktur und der Integration der Wohnnutzung hier verträglich erscheinen.

**Gartenbaubetriebe** sollen aufgrund ihres Flächenanspruches an diesem innerstädtischen Standort nicht vorgesehen werden.

**Tankstellen** und dem damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehr sollen an den innerörtlichen Verkehrswegen innerhalb der Baugrundstücke nicht zulässig sein, da diese vorrangig an übergeordneten Verkehrswegen verortet werden sollen.

**Vergnügungsstätten** sollen ausgeschlossen werden, da diese in einem Bereich mit einem überwiegend wohngenutzten Umfeld zu bodenrechtlichen Spannungen und Konflikten führen würden. Diese Nutzungen haben häufig lange Öffnungszeiten und gerade in den Abendstunden die Hauptnutzerfrequenz. Ebenfalls sind einige dieser Nutzungen mit einem Negativ-Image behaftet, die das Wohnumfeld deutlich abwerten würden. In den Mischgebieten sollen Vergnügungsstätten daher nicht zulässig sein.

### **6.1.4 Zulässige Nutzungen im festgesetzten Wohngebiet (WA):**

Im südlichen Plangebiet wird **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO mit dem Ziel der Erhaltung der Wohnbebauung und Schaffung einer planungsrechtlichen Zulässigkeit festgesetzt. **Zulässig sind** nach § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.

### **6.1.5 Nicht zulässige Nutzungen im festgesetzten Wohngebiet (WA):**

**Nicht zulässig sind** nach § 4 (3) BauNVO **Gartenbaubetriebe und Tankstellen**. Die Begründung hierfür entspricht dem Ausschluss dieser Nutzungen in dem Mischgebiet (s.o.).

### **6.1.6 Nutzungen Gemeinbedarfsfläche:**

Das Grundstück des Kindergartens wird dem Bestand entsprechend gem. § 9 (5) BauGB als **Fläche für Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude

und Einrichtungen -Kindergarten“ festgesetzt. Der Kindergarten ist durch das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (nur Fuß und Rad) weiterhin über das Gelände der Schützengesellschaft erreichbar. Mit dem PKW über die öffentlichen Erschließungsstraßen.

Die Nutzung des Sportplatzes ist unter „Grünflächen“ beschrieben.

#### **6.1.7 Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung:**

**Werbeanlagen** der Außenwerbung, die für Fremdwerbung bestimmt sind (z.B. Werbetafeln, Wechselwerbung etc., können als Unterart gewerblicher Nutzung Gegenstand bauplanungsrechtlicher Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO sein (im Anschluss an BVerwG, Urteil vom 03.12.1992 - 4 C 27.91 -, BVerwG 91, 234 ff.). Der **Ausschluss von Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung** d.h. ist darin begründet, dass der Bereich um den Jahnsporthplatz aufgrund seiner Lagegunst zum Historischen Stadtkern in seiner Attraktivität gesteigert werden soll. Durch seine Lage zur Innenstadt und dem örtlichen Parkplatzangebot ist das Gebiet durch Besucher stark frequentiert. In dem Mischgebiet ist **Werbung an der Stätte der Leistung für örtliche Betriebe** weiterhin **möglich**. Um eine städtebaulich störende Wirkung durch ein Übermaß an Werbeanlagen zu verhindern, sind Werbeanlagen nur zulässig, sofern sie in Bezug zu den auf dem Grundstück ansässigen Betrieben stehen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Geschossigkeit der baulichen 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. Das Erscheinungsbild der Bebauung soll erhalten bleiben, daher wird die Festsetzung am Bestand orientiert.

#### **6.2.1 Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet 1 (MI 1):**

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl – GRZ) wird in dem **Mischgebiet MI 1** entlang der Leopoldstraße mit **0,8 GRZ** festgesetzt und überschreitet damit die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauGB. Die Bebauung entlang der Leopoldstraße ist dichter aufgrund der Straßenrandbebauung mit teilweiser rückwärtiger Bebauung. Eine dichte, städtische Struktur entspricht der Bebauung der Innenstadt und bildet hier einen Übergang zur historischen Innenstadt. Auf diese Struktur wurde mit der Festsetzung eingegangen.

Die bei einer Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl im Rahmen der Zulässigkeit für ein Mischgebiet zu berücksichtigenden Voraussetzungen entsprechend § 17 (2) BauNVO werden gewahrt. Vor dem Hintergrund einer dem Grunde nach innerstädtischen Nutzung mit dem Anspruch an eine verdichtete Bebauung kommt es mit der erhöhten Grundflächenzahl weiterhin zu keiner Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Zudem werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, da Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen und ausschließlich eine Bebauung / Nutzung ohne für das Umfeld nachteilige Emissionen vorgesehen ist. Die Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs kann ebenso weiterhin gewährleistet werden, da das Plangebiet wie bereits heute weiterhin an die umgebenden Verkehrsflächen angeschlossen werden wird und sich aufgrund der Bauleitplanung kein unverhältnismäßig erhöhtes Verkehrsaufkommens zu erwarten ist.

### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet 2 (MI 2) und im allgemeinen Wohngebiet (WA):**

Abweichend von der städtebaulichen Sondersituation an der Leopoldstraße sind die anderen Baubereiche im Plangebiet weniger dicht und kompakt. Daher wurde im MI 2 die GRZ mit 0,6 als Obergrenze gemäß BauNVO festgesetzt. Dieses entspricht der örtlichen Situation und schränkt die Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich zur jetzigen planungsrechtlichen Situation nicht ein.

Im WA wurde die GRZ aus denselben Gründen auf 0,4 als Obergrenze festgesetzt, da dieses zukünftig das gewünschte Maß der baulichen Überdeckung der Grundstücksflächen ist. Eine Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke im Vergleich zur heutigen Bebauungssituation ist damit nicht verbunden.

### **6.2.3 Geschossigkeit**

Im Mischgebiet entlang der Leopoldstraße (MI 1) und dem Mischgebiet am Bruchweg ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Die jetzige Bebauung an der Leopoldstraße ist höher als die auf der Pideritstraße. Diese Betonung der Innenstadtachse, die historisch gewachsen ist, soll aufgenommen werden. Auch in der anschließenden historischen Innenstadt ist der Bestand überwiegend höher als zwei Geschosse.

Der Bruchweg ist eine Bundesstraße mit umliegender Wohn- und Gewerbebebauung. Die Bebauung ist in Bezug auf die Geschossigkeit sehr heterogen. Im Einmündungsbereich Bruchweg - Pideritstraße ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorgesehen, damit eine betonte Eckbebauung möglich ist und den umliegenden, teils höheren Gebäuden im Kreuzungsbereich, eine vergleichbare Bauhöhe gegenübergestellt wird. Im südlichen Teil des Bruchweges orientiert sich die festgesetzte Geschossigkeit an der realisierten Bebauung.

Im WA- und MI 2-Gebiet entlang der Pideritstraße, zwischen der Schützentwete und „Am Flüt“ ist eine zweigeschossige Bebauung, angelehnt an den jetzigen Bestand, festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt die Höhe der baulichen Anlagen auf, die nach heutigen Zulässigkeitsmaßstäben (ohne B-Plan) realisierbar wären.

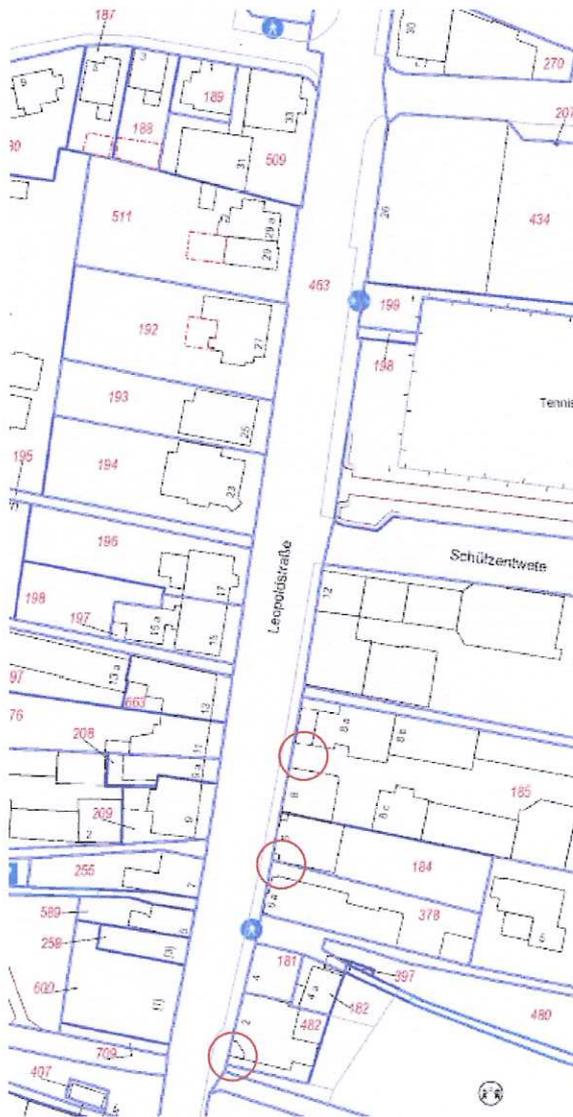
### **6.2.4 Bauweise:**

Die Bebauung im **Mischgebiet MI 1** entlang der Leopoldstraße weist einen anderen Charakter auf als in den WA- und MI 2-Gebieten im übrigen Plangebiet.

Im MI 1 an der Leopoldstraße ist das Gebiet durch eine Straßenrandbebauung und rückwärtige Bebauung mit Garagen und Nebengebäuden, bei einer höheren Verdichtung, gekennzeichnet. Die Bebauung ist hier durch teilweise zusammenhängende, aneinander gebaute Baukörper geprägt, die nicht den Charakter einer offenen Bauweise haben, aber auch nicht im Sinne einer geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wurden.

Aus den Katasterplänen und dem Luftbild lässt sich entnehmen, dass südlich des Hauses Nr. 2 ein Grenzabstand von ca. 2,30 m besteht, Haus Nr. 4 ohne seitlichen Grenzabstand angebaut und errichtet wurde, Haus Nr. 6a einseitig einen Abstand von ca. 3,30 m einhält, Haus Nr. 6 wiederum beidseitig die Grenze bebaut hat und direkt an Haus Nr. 8 anschließt, das auf eigenem Grundstück zum zweiten Baukörper Haus Nr. 8a ca. 6m Abstand einhält, das Haus Nr. 8a aber wiederum einseitig grenzständig errichtet wurde. Haus Nr. 12 ist wieder zweiseitig grenzständig errichtet. Auch der Nahversorger an der Ecke Pideritstraße/Leopoldstraße weist eine Grenzständigkeit auf.

Bauweise an der Leopoldstraße



Quelle: Geoinformationssystem Lemgo

Im Kontext mit der gegenüberliegenden Bauzeile vermittelt die Bebauung jedoch, trotz kleinerer Unterbrechungen den Eindruck der Geschlossenheit, so dass dieser städtebauliche Gesamteindruck erhalten bleiben soll. Dennoch ist charakteristisch für diesen Bereich der Leopoldstraße, dass kleinere Unterbrechungen in der Häuserfront zur rückwärtigen Grundstückserschließung vorhanden sind und so nicht der großstädtische Charakter einer Blockrandbebauung vorherrscht. Daher ist von der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise abgesehen worden. Der Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise würde jedoch bedeuten, dass alleine bauordnungsrechtliche Abstandflächenregelungen gemäß § 6 BauO NW angewandt würde, was eine zukünftige Neubebauung auf den teils sehr schmalen Grundstücken erschweren würde und auch den Gesamtcharakter des Straßenzuges verändern würde. Zu erläutern ist, dass bauordnungsrechtlich in überwiegend bebauten Gebieten wie der Leopoldstraße gemäß § 6 Abs. 16 BauO NW auch geringere Abstandflächen gestattet werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe /Verhältnisse dieses rechtfertigen. Diese Gründe bestehen an der Leopoldstraße.

Deshalb wird hier von der geschlossenen Bauweise abweichend festgesetzt, dass an der Leopoldstraße auch mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden darf, wenn die städtebauliche Bestandsituation diese Abweichung erfordert und der Grenzabstand mindestens 1,50 m zur seitlichen Nachbargrenze beträgt. Auch eine einseitige Grenzbebauung, abweichend von der geschlossenen Bauweise ist als Abweichung zulässig, wenn die vorhandene Bebauung dieses erfordert. Hintergrund der Abweichung von der

Grenzbebauung ist, dass ggf. die Bestandssituation eine solche Abweichung erfordert, um z.B. ähnlich wie bei Traufgassen im historischen Stadtkern, die hinteren Grundstücksteile fußläufig, mit dem Rad oder dem PKW zu erreichen. etc.) Das Mindestmaß von 1,50 wurde gewählt, damit eine ausreichende Bewegungsbreite (für z.B. Müll, Fahrräder, Kinderwagen) berücksichtigt wird. Größere Abstände von der seitlichen Grundstücksgrenze sind weiterhin möglich.

Die o.g. Abweichungen sind nur zulässig, wenn die jeweils geltenden Brandschutzanforderungen diese Abweichung zulassen und Belange der öffentlichen Sicherheit und Ordnung nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Das Eckgrundstück am Bruchweg/Pideritstraße ist derzeit leer und unternutzt. Hier soll zukünftig eine Wohnanlage z.B. für Studenten entstehen, die über 50 m Frontlänge besitzt und die Grundstücksgrenze von der Ecke Pideritstraße/ Bruchweg bis zum Beginn der Grünfläche am Sportplatz überspannt. Deshalb wird hier eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise bestimmt, mit der Maßgabe, dass auch Baukörperlängen von über 50 m zulässig sind und einseitige Grenzbebauung unter Wahrung brandschutztechnischer Vorschriften zulässig ist.

Die Bebauung an der Pideritstraße, Schützenwete und „Am Flüt“ ist eine Einzelhausbebauung mit einer offenen Bauweise. Diese soll erhalten bleiben.

### **6.3 Stellplätze, Garagen und Carports / Nebenanlagen**

Stellplätze und Garagen sind im Plangebiet allgemein zulässig. Durch die teilweise sehr dichte Bebauung ist es erforderlich, die Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baufenster anordnen zu können. Dieses hat sich im Plangebiet bereits so entwickelt. Eine Neuordnung ist nach Prüfung der Bestandssituation nicht erforderlich.

Aus denselben Gründen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bei der Anordnung von Garagen und Stellplätzen ist für die Anlieger am Alten Fluß zu beachten, dass ein Gewässerrandstreifen von 3m, gemessen ab der Böschungsoberkante einzuhalten ist. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Auch Nebenanlagen sind ausgeschlossen.

### **6.4 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Innerhalb des Plangebietes werden Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten verschiedener Begünstigter festgesetzt.

Das Plangebiet ist in dem Bereich des Schützenhauses, der Sporthalle und des Sportplatzes bereits heute weitgehend für die Öffentlichkeit zugänglich. Daher wird im inneren Plangebiet ein Geh-/Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit/ Öffentlichkeit auf privater Grundstücksfläche (überwiegend Schützenverein) festgesetzt, um zwischen der Pideritstraße und dem Grünzug am Alten Fluß bzw. von / zu der Parkpalette eine Zugänglichkeit und Durchwegung für die Öffentlichkeit zu sichern. Dieses Geh- und fahrrecht bezieht sich nur auf Fuß- und Radfahrer. Eine Befahrung mit dem PKW ist darin nicht enthalten. Weiterhin ist damit die Zuwegung des Sportplatzes für Besucher und Zuschauer gesichert. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht (Fuß und Rad) bewirkt, dass die privaten Flächen der Schützen von der Öffentlichkeit passiert werden dürfen und diese Durchwegung nicht unterbrochen werden darf (z.B. durch Zaunanlagen). Da diese Durchwegungsmöglichkeit seit langer Zeit besteht ist die Schützengesellschaft mit dieser Festsetzung einverstanden und hat dieses schriftlich erklärt.

Weiterhin wird ein Fahrrecht zugunsten der Müllabfuhr festgesetzt, so dass die Anlieger Schützentwete und der Kindergarten am Flüt wie bisher angefahren werden können.

Auch zugunsten der Feuerwehr und für Rettungsdienste ist ein Fahrrecht/Gehrecht festgesetzt worden. Die Zugänglichkeit und Befahrung der privaten Grundstücksfläche der Schützen für die Feuerwehr/Rettungsdienste erfordert die öffentliche Sicherheit und Ordnung. Einsatzfahrzeuge- und Einsatzkräfte müssen im Brand- oder Rettungsfall jederzeit diese private Fläche befahren oder betreten können. Zukünftig errichtete Wegesperren (z.B. Poller) sollten daher durch entsprechende Schlüssel umlegbar ausgeführt werden. Die Feuerwehr hat einen solchen Schlüssel zur Verfügung gestellt zu bekommen.

Zugunsten der Stadt Lemgo und beauftragter Dritter wird ein Fahrrecht/Gehrecht über das Schützenplatzgelände vereinbart, damit notwendige Unterhaltungsarbeiten, Baumaßnahmen, Grünschnittarbeiten auf dem Sportplatz erfolgen können. Derzeit kann das Gelände vom Bruchweg erreicht werden, so dass dort z.B. Grünschnitt aufgenommen werden kann. Da die Überfahrt über den Sportplatz selber, wegen des Unterbaus nicht möglich ist (max. 3,5 t Tragfähigkeit), muss eine zweite Möglichkeit der Erreichbarkeit, wie bisher, gesichert werden. Dieses ist durch das Fahrrecht über den Schützenplatz und die An-/Abfahrt über die Schützentwete gesichert.

Für den im Plangebiet verlaufenden Mischwasserkanal wird ein Leitungsrecht zugunsten der Straßen und Entwässerung Lemgo (SEL) planungsrechtlich festgesetzt. Das Leitungsrecht bewirkt, dass die Überbauung der Leitungstrassen mit Gebäuden einschl. Nebenanlagen ausgeschlossen wird und bei Störungen, Unterhaltungen oder Sanierungen ausreichend Bewegungsraum für Kanalarbeiten zur Verfügung steht. Die Breite des Leitungsrechtes beträgt beidseitig 3 m, gemessen von der Kanalachse, damit ausreichend Bewegungsraum für Schacht- und Erdarbeiten vorhanden ist. Insgesamt ist damit ein 6m breiter Korridor freizuhalten. Wo durch bestehende Gebäude das Maß unterschritten wird, ist auf der gegenüberliegenden Seite- wo möglich- das freizuhaltende Trassenmaß zu erhöhen.

## **6.5 Grünflächen**

### Öffentliche Grünfläche/Sportplatz

Der Jahnplatz wird als Grünfläche gem. § 9 (15) BauGB mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Im nördlichen Bereich sind bauliche Anlagen in eingeschossiger Bauweise zulässig, sofern sie für die Bedürfnisse des Sportplatzes notwendig sind. Hier können innerhalb der gekennzeichneten Bereiche z.B. Umkleiden oder ein Sporthaus errichtet werden. Diese Nutzungen sind heute bereits im Bestand vorhanden, werden jedoch überplant, so dass Neuerrichtung/Neubauten in die gekennzeichneten Fenster gelenkt werden.

Der Sportplatz wird derzeit von Mo.-Fr. von 8 -16 Uhr durch den Schulsport belegt. Von 16-20:45 Uhr findet Vereinssport statt. Am Wochenende ist samstags von 10-18 Uhr Spielbetrieb und sonntags von 8-20 Uhr (Mittagszeit von 13-15 Uhr ausgenommen).

### Private Grünfläche:

Die private Grünfläche mit wertvollem Baumbestand (Allee und Einzelbäume) nördlich der Schützentwete soll erhalten bleiben. Zu diesem Zweck ist ein Erhaltungsgebot für Bäume und zusätzlich die Festsetzung private Grünfläche getroffen worden. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## Baumgruppen und Allee nördlich der Schützentwete



Quelle: Geoinformationssystem Lemgo, Luftbild aus 2008

## 7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist von außen erschlossen durch die Leopoldstraße, Pideritstraße und den Bruchweg. Innerhalb des Plangebietes werden Flächen für die Erschließung festgesetzt. Die Schützentwete und der östliche Teil der Straße „Am Flüt“ werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die übrigen Wege, mit geringer Breite werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ zugunsten der Öffentlichkeit und der Anwohner festgesetzt. Die Erschließungswege im Inneren des Plangebietes sind räumlich sehr eng begrenzt, so dass eine Verbreiterung über den jetzigen Ausbaustand hinaus nicht umsetzbar ist. Diese Wege sind aufgrund der geringen Breite nicht mit dem KFZ befahrbar. Daher ist die Erschließung ausschließlich über den Fuß- und Radweg gesichert. Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung beschränkt sich in diesem Bereich auf die vorhandene Breite der Verkehrsfläche.

Die Parkpalette und öffentlichen Parkplätze an der Schützentwete sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkflächen“ festgesetzt. Die Parkpalette am Bruchweg und die Stellplätze an der Schützentwete sind öffentlich für die Besucher des historischen Stadtkernes der Alten Hansestadt Lemgo und für das Quartier Jahnsportplatz.

## 8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche **Trinkwassernetz** und entsprechend der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Lemgo an die **Abwasseranlagen** der Stadt Lemgo im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. werden auf privaten Flächen mit Leitungsrechten gesichert. Die Eintragung von Grunddienstbarkeiten ist zu empfehlen, kann aber durch den Bauleitplan nicht vorweggenommen werden.

Zur Sicherstellung der **Löschwasserversorgung** wird eine Wassermenge von mindestens 96 cbm/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Mit Schreiben vom

21.06.2011 bestätigt die Feuerwehr, dass bezüglich der Löschwasserversorgung keine Bedenken bestehen.

Die **Regenwasserentsorgung** erfolgt über das vorhandene öffentliche Entsorgungsnetz. Nach § 51 Landeswassergesetz (LWG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Das Plangebiet kann mit **Elektrizität und Gas** versorgt werden.

Die Erschließung erlaubt, das Plangebiet zum Zwecke der **Abfallentsorgung** problemlos anzufahren. Entsprechende Fahrrechte zum Wenden für die Müllabfuhr wurde in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern festgesetzt.

## 9 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand zwei Baudenkmäler. Dabei handelt es sich um die Gebäude Schützenwete Nr. 8 und 10. Der südlich des Plangebietes liegende Wall ist als Bodendenkmal eingetragen. Auswirkungen auf die Denkmäler sind durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten. Bei Eingriffen durch bauliche Maßnahmen, auch in der Umgebung, ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Lemgo zu informieren.

## 10 Altlasten / Altablagerungen

Altlasten (siehe auch **ANLAGE - E**):

Laut Datenbestand des Kreises Lippe, Stand September 2010 sind im Plangebiet drei Altlastenverdachtsflächen gelistet. Für diese Flächen liegen noch keine Informationen vor, lediglich die Vornutzungen / Nutzungen dieser Flächen könnten altlastenrelevant sein. Aus diesem Grund sind zunächst Erstbewertungen im Rahmen der Bauleitplanung für die relevanten Flächen zu erstellen. In Abstimmung mit dem Kreis Lippe wird die Erstbewertung vor dem Satzungsbeschluss durchgeführt, das Ergebnis im Einzelnen mitgeteilt und das weitere Vorgehen abgestimmt. Grundsätzlich werden derzeit ausgeübte Nutzungen aber nicht berührt. Sie genießen Bestandsschutz. Sofern sich aus der Erstbewertung ein Verdacht auf Kontamination der Flächen ergibt, sind weitere Schritte mit dem Kreis Lippe abzustimmen. Für die Verdachtsflächen sind dann evtl. Gefährdungsabschätzungen mit Untersuchungen vor Ort in Abstimmung und auf Kosten des Eigentümers durchzuführen. Diese ggf. erforderliche Gefährdungsabschätzung muss nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. In Abwägung dieser Informationen ist festzuhalten, dass die Erstabschätzung nicht zu einer Änderung der Planung führt. Die Mischgebietsfestsetzung ermöglicht sowohl Wohnen als auch gewerbliche Nutzungen und besitzt daher ausreichend Flexibilität im Nutzungsspektrum in Bezug auf zukünftige Nutzungsoptionen auf das Ergebnis der Erstbewertung und ggf. nachfolgender Gefährdungsabschätzung zu reagieren.

Altablagerungen:

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist im gesamten Plangebiet auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Lippe umgehend zu verständigen.

## 11 Gewässer

Das Plangebiet wird im Süden durch den „Alten Fluß“ begrenzt. Die Gewässerparzelle ist eingeschlossen. Gegenwärtig wird das Gewässer in Sohlschalen geführt. Die Ufer sind mit Betonplatten befestigt. Der Bebauungsplan übernimmt lediglich die vorhandene katastermäßige Gewässerparzelle in ihrem Verlauf als Gewässerfläche. Zukünftige Planungen (z.B. wasserbauliche Maßnahmen und zugehörige Genehmigungsverfahren) werden dadurch nicht blockiert oder ersetzt. Diese können trotz Bebauungsplan als separate Genehmigungsverfahren nachlaufen. Die Planfeststellung ersetzt dann z.B. die Bebauungsplan Festsetzung. Diesbezüglich bestehen seitens des Kreises Lippe keine Bedenken.

Auf Grund des naturfernen Zustandes des Gewässers ergibt sich Handlungsbedarf für einen künftigen Ausbau. Der den ökologischen, historischen (Bodendenkmal) und technischen Anforderungen gerecht wird. Eine Entwicklung des Gewässers kann nur Richtung Süden, auf überwiegend städtischer Fläche erfolgen. Gleichwohl kann die nördliche Uferböschung in einen naturnahen Ausbau einbezogen werden. Da die derzeitige Mittelsituation der Stadt Lemgo einen Gewässerausbau nicht zulässt, soll der Alte Fluß zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut werden. Akuter Handlungsbedarf besteht nicht. Das ausgebaute Profil des Alten Fluß, entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplanes, ist ausreichend leistungsfähig. Überschwemmungsgebiete sind hier nicht auszuweisen. Gemäß Hydrologie-Alter Fluß (IWA 1994) ist ein Nachweis BHQ 100 geführt worden.

Gemäß Landeswassergesetz ist ein 3 m breiter Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten. Diese wurde in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt, da Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht in diesen Bereich zulässig sind. In der Planzeichnung ist dahingehend festgesetzt worden, dass die festgesetzten Baugrenzen diesen 3 m Streifen nicht berühren.

## 12. Umweltprüfung / Umweltbericht

### 12.1 Vorprüfung des Einzelfalles

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, wenn die in dem Plangebiet zulässige maßgebliche Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Da im vorliegenden Fall die zulässige Grundfläche größer ist, ist eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a (1) Ziffer 2, Satz 2 BauGB gemäß Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen. Diese kommt zu folgendem Ergebnis (siehe auch **Anlage A**):

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens unerheblich sind, sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind.

Schutzgebiete wie europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Gebiet ist nicht Bestandteil des Landschaftsplanes, da es sich um ein bebautes Gebiet im Innenbereich handelt.

Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben. Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gemäß § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG kann entfallen, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 2 zum UVPG und hier vorrangig der unter Ziffer 18 genannten Bauvorhaben entsprechen. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

### **12.1 Naturschutzrechtliche Eingriffe und deren Kompensation**

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wäre durch die Bauleitplanung formal nach § 1 a (3) BauGB betroffen. Hiernach hätte eine Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie das Aufzeigen des Bewältigungsprogrammes der Eingriffsfolgen zu erfolgen, da die Vermutungsregel des § 13a (2) Ziffer 4 BauGB nicht greift (zulässige Grundfläche > 20.000 m<sup>2</sup>).

Die bisherige Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben richtete sich nach § 34 BauGB. Hiernach waren keine Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen festzustellen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung werden vorhandene heute bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB für eine Bebauung bzw. eine Versiegelung zur Verfügung stehende Flächen in Anspruch genommen. Neue Bauflächen werden außerhalb der Möglichkeit zur geringfügigen Nachverdichtung durch die Bebauungsplanung nicht geschaffen.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt, den es zu bilanzieren gilt und für den Eingriffsfolgen zu bewältigen wären, liegt somit real nicht vor. Daher wird auf eine Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie das Aufzeigen des Bewältigungsprogrammes der Eingriffsfolgen verzichtet.

### **12.2 Artenschutz**

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Dieses ist durch die artenschutzrechtliche Stellungnahme (**Anlage B**) erfolgt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ändert sich der Zustand des Plangebietes nicht. Der Erhaltungszustand der untersuchten planungsrelevanten Arten wird nicht beeinträchtigt. Das Planungsvorhaben löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2) ist daher nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Wenn einzelne Gebäude, insbesondere länger leerstehende Gebäude, im Bestand verändert werden, ein Umbau oder Abriss durchgeführt wird, hat der Bauherr darauf zu achten, ob an seinem Gebäude z.B. Fledermäuse vorhanden sind. In diesem Fall ist ein Sachverständiger einzuschalten, der Maßnahmen zur Umsiedlung oder zum Erhalt vorschlägt. Dieser Hinweis wird in die Baugenehmigung aufgenommen, mit dem Hinweis, dass der Bauherr verpflichtet ist, die Vermeidungsmaßnahme und die in § 44 (1) BNatSchG geregelten Verbote zu beachten.

Da die Gehölze an der Schützentwete erhalten bleiben, wird der jetzige Umweltzustand nicht nachteilig verändert.

### **12.3 Immissionsschutz**

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Beeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes bereits heute zulässige Vorhaben sind nicht zu erwarten. Durch die Bauleitplanung wird keine gegenüber der heutigen Beurteilung entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung zulässige Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB planungsrechtlich ermöglicht, die einen hiervon abweichenden Störgrad aufweist.

Gleiches gilt für den Verkehrslärmschutz. Auch hier wird gegenüber der heutigen Situation bzgl. der Nähe baulicher Anlagen zu den Verkehrswegen kein neuer Konflikt erzeugt. Maßnahmen des Verkehrslärmschutzes sind daher in dem Bebauungsplan nicht zu berücksichtigen.

Dieses gilt auch für Stellplatzanlagen innerhalb des Plangebietes. Die in den Misch- und Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, so dass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen i.d.R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden "Alltagserscheinungen" und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.

Vom Plangebiet selbst gehen keine Negativauswirkungen anlagenbezogenen Lärms auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus.

Bzgl. des vorbeugenden Immissionsschutzes ist die unmittelbare Nachbarschaft des im Plangebiet an dem Bruchweg gelegenen Sportplatzes (Jahnplatz) zu den angrenzenden Baugebieten zu berücksichtigen. Hierzu ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden (DEKRA Industrial GmbH, November 2009, Juli 2010), die zu dem Ergebnis kommt, dass überwiegend für fast alle Bezugszeiträume die entsprechenden Immissions-Richtwerte nach der 18. BImSchV eingehalten werden können, wenn zum Einhalten der für Mischgebiete relevanten Richtwerte der Trainings- und Spielbetrieb entsprechend durch Nutzenordnung geregelt wird.

Auf die Festsetzung von passiven Schallschutz-Maßnahmen kann daher verzichtet werden. Die Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Wall und Wand scheidet aus städtebaulichen Gründen vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nachbarschaft der Baugrundstücke an der Pideritstraße aus.

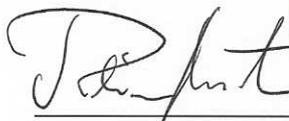
Bielefeld, den 01.08.2011

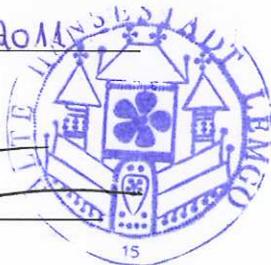
**Verfasser:**

Drees & Huesmann · Planer  
Architekten/BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL  
Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld  
Tel. 05205-3230; Fax. 22679  
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

ALTE HANSESTADT LEMGO

Lemgo, den 02.08.2011





(Dr. Austermann)  
Bürgermeister

**ANLAGEN**

- Anlage - A Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a (1) Ziffer 2, Satz 2 BauGB gemäß Anlage 2 zum BauGB
- Anlage - B Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan
- Anlage - C Nutzungsübersicht im Quartier Lagesche Straße, erstellt 2011 Stadt Lemgo
- Anlage - D Berichtigungsentwurf des Flächennutzungsplanes, erstellt Stadt Lemgo
- Anlage - E Altlastenverdachtsflächen, erstellt Stadt Lemgo
- Anlage - F Lemgoer Sortimentsliste, erstellt Stadt Lemgo

ANLAGE - A

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles

gemäß § 13a (1) Ziffer 2, Satz 2 BauGB gemäß Anlage 2 zum BauGB:

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf</b>		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b (3) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt zwischen 20.000 m <sup>2</sup> und 70.000 m <sup>2</sup> .	-
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bebauungsplan sieht eine Bestandserhaltung innerhalb der Nutzungsmischung mit den Wohn- und Mischgebieten vor; mit dem Plan wird die Bodenschutzklausel einschließlich der Nachverdichtung und Innenentwicklung entsprochen; der Plan entspricht somit den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung.	-
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Bzgl. des vorbeugenden Immissionsschutzes ist die unmittelbare Nachbarschaft des im Plangebiet an dem Bruchweg gelegenen Sportplatzes (Jahnplatz) zu den angrenzenden Baugebieten zu berücksichtigen. Hierzu ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden (DEKRA Industrial GmbH, November 2009, Juli 2010), die zu dem Ergebnis kommt, dass überwiegend für fast alle Bezugszeiträume die entsprechenden Immissions-Richtwerte nach der 18. BImSchV eingehalten werden können, wenn zum Einhalten der für Mischgebiete relevanten Richtwerte der Trainings- und Spielbetrieb entsprechend durch Nutzordnung geregelt wird.	-
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
	europäischer Umweltvorschriften.		
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Das Plangebiet ist bereits bebaut bzw. ein Sport- und ein Schützenplatz sind bereits angelegt. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung werden vorhandene heute bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB für eine Bebauung bzw. eine Versiegelung zur Verfügung stehende Flächen in Anspruch genommen. Neue Bauflächen werden außerhalb der Möglichkeit zur geringfügigen Nachverdichtung durch die Bebauungsplanung nicht geschaffen. Mit dem Standort sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen / -risiken verbunden.	-
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;		-
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);		-
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;		-
2.5	die Bedeutung und die 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 Grenzwerten;		Mit der Planung sind keine Auswirkungen / Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale verbunden. Die Intensität der Bodennutzung bleibt erhalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es eine Fläche der Innenentwicklung ist. Belange des kulturellen Erbes werden nach heutigem Wissenstand nicht berührt. Es werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten.
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 (6) Ziffer 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
	2.6.1 erfasst,		
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 (2) Ziffern 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	Trifft für das Plangebiet bzw. die Stadt Lemgo formal zu, faktisch aber ohne Bedeutung für die Bewertung der Umweltauswirkungen.	-
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand zwei Baudenkmale. Dabei handelt es sich um die Gebäude Schützentwete Nr. 8 und 10. Der südlich des Plangebietes liegende Wall ist als Bodendenkmal eingetragen. Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Denkmäler sind nicht zu erwarten. Bei Eingriffen ist die Untere Denkmalbehörde zu informieren.	-

**Fazit:**

Das Ergebnis zeigt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

## ANLAGE – B Artenschutzrechtliche Stellungnahme

### 1. Protokoll einer Artenschutzprüfung

#### Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

##### A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	<u>Aufstellung Bebauungsplan Nr. 26 01.59 "Jahnplatz"</u>
Plan-/Vorhabenträger (Name):	<u>Alte Hansestadt Lemgo</u> Antragstellung (Datum): <u>01.03.2011</u>
<p>Anlass der Bebauungsaufstellung ist die Überplanung eines bisher unbeplanten Innenbereiches mit einer Nutzungsmischung von Gewerbe-, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, Wohnnutzung, Jahnplatz, Parkpalette, Schützenplatz mit Vereinshaus und Turnhalle. Aus dieser Nutzungsmischung erwächst ein Planerfordernis, um das Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen zu vereinbaren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Quartier sicherzustellen. Quellen: @LINFOS-Landschaftsinformationssystem, Messtischblatt 3919 – Lemgo LANUV</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<b>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:</b> Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irggäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p> <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<b>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</b> 1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%;"></div>	

## 2. Anlass, Aufgabenstellung und Zielsetzung

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die Überplanung eines bisher unbeplanten Innenbereiches mit einer Nutzungsmischung von Gewerbe-, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, Wohnnutzung, Jahnsportplatz, Parkpalette, Schützenplatz mit Vereinshaus und Turnhalle. Aus dieser Nutzungsmischung erwächst ein Planerfordernis, um das Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen zu vereinbaren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Quartier sicherzustellen. Eine neue Bebauung ist nicht vorgesehen. Bisher wurden Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt, zurzeit wird ein Bebauungsplan erstellt nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dafür wurde eine überschlägige Prüfung gemäß Anlage 2 des BauGB durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen grundsätzlich alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Ziele sind die Erhaltung der biologischen Vielfalt durch Bewahrung eines günstigen Erhaltungszustandes und die langfristige Sicherung der Artenbestände.

Das Schutzinstrument der europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa ist ein strenges Artenschutzregime, das flächendeckende Relevanz besitzt und räumlich nicht auf das Schutzgebietssystem NATURA 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) beschränkt ist. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß Art. 12 FFH-RL und Art. 5 VRL betreffen dabei sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten.

Nach dem Naturschutzgesetz (in Kraft seit 01.03.2010) müssen Artenschutzbelange entsprechend den Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten geprüft werden:

### **Zugriffsverbot nach § 44 (1) BNatSchG**

Es ist verboten,

1. wild lebenden **Tieren der besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende **Tiere der streng geschützten Arten** und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden **Tiere der besonders geschützten Arten** aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende **Pflanzen der besonders geschützten Arten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind unterschiedliche Schutzkategorien nach nationalem und internationalem Recht zu beachten:

### **Besonders geschützte Arten**

Die besonders geschützten Arten entstammen Anlage 1, Spalte 2 der BArtSchV und Anhang A oder B der EG-ArtSchVO. Außerdem sind alle FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten besonders geschützt.

### **Streng geschützte Arten**

Die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten. Es handelt sich um die FFH-Anhang-IV-Arten sowie um Arten, die im Anhang A der EG-ArtSchVO oder in Anlage 1, Spalte 3 der BArtSchV aufgeführt sind.

### **Europäische Vogelarten**

Zu den europäischen Vogelarten zählen nach der Vogelschutz-Richtlinie alle in Europa heimischen, wildlebenden Vogelarten. Alle europäischen Vogelarten sind zugleich besonders geschützt, einige Arten sind daneben aufgrund der BArtSchV oder der EG-ArtSchVO auch streng geschützt (z. B. alle Greifvögel und Eulen).

### **Planungsrelevante Arten**

Planungsrelevante Arten sind im Bundesnaturschutzgesetz auf die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten beschränkt. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hat für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind. Diese Arten werden in Nordrhein-Westfalen „planungsrelevante Arten“ genannt. Des Weiteren gibt es sog. „Allerweltsarten“, die auch artenschutzrechtlich durch Verbote geschützt sind (z.B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise).

Auch für die europäischen Vogelarten wurde ein Kriterienkatalog ausgearbeitet, der eine naturschutzfachlich begründete Auswahl planungsrelevanter Arten rechtfertigt. So werden in der Vogelschutz-Richtlinie selbst bestimmte Arten hervorgehoben, für die besondere Vogelschutz-Gebiete auszuweisen sind.

Nach der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) von dem Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 13.04.2010 müssen alle baulichen Maßnahmen nach Kriterien des Artenschutzes geprüft werden. In der 1. Phase wird eine Vorprüfung durchgeführt. Hier werden das Artenspektrum und die Wirkfaktoren des baulichen Vorhabens auf die Arten geprüft. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte vorhanden sind, muss eine weitere Prüfung erfolgen.

Um ggf. Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten durch entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen und um eine ausreichende Verfahrenssicherheit zu erlangen, wurde diese artenschutzrechtliche Stellungnahme erstellt.

### **3. Beschreibung des aktuellen Zustandes des Plangebietes**

Das 7,1 ha große Plangebiet wird durch seine vielfältige Nutzungsmischung geprägt. Südlich der Pideritstraße (nördliches Plangebietes) befindet sich ein Nahversorger (Netto), eine Turnhalle des TV Lemgo, die erweitert werden soll, Wohnen in zweigeschossigen Einzelhäusern sowie ein Gewerbebetrieb. Südlich des Nahversorgers wurde aus dem ehemaligen Tennisplatz ein Parkplatz für den Nahversorger, der hohe Zaun um den Tennisplatz ist erhalten geblieben. Nördlich des Weges Schützentwete befindet sich eine alte Allee mit hohem Baumbestand. Südlich davon sind ein Nahversorger (Aldi), Gastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandelsbetriebe und Wohnnutzungen (zwei- bis dreigeschossig) angesiedelt. Entlang des Ostertorwalles (südliches Plangebiet) besteht aus einer reinen Wohnbebauung (zweigeschossig). Nördlich dieser Wohnbebauung sind ein Kindergarten und

ein Schützenhaus mit einer Tanzschule. In dem westlichen Bereich des Schützenplatzes stehen hohe Bäume, der Platz ist versiegelt. Fußgänger können den Platz queren. Nördlich des Schützenplatzes liegt das Vereinsheim des TV Lemgo. Östlich davon befindet sich der Jahnsportplatz. Zwischen dem Sportplatz und der Wohnbebauung im Süden befindet sich eine zweigeschossige Parkpalette. Den südlichen Abschluss des Plangebietes bildet der Graben „Alter Fluß“.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines FFH-Gebietes.



Schützenwete mit hohen Bäumen, Blick in Richtung Westen

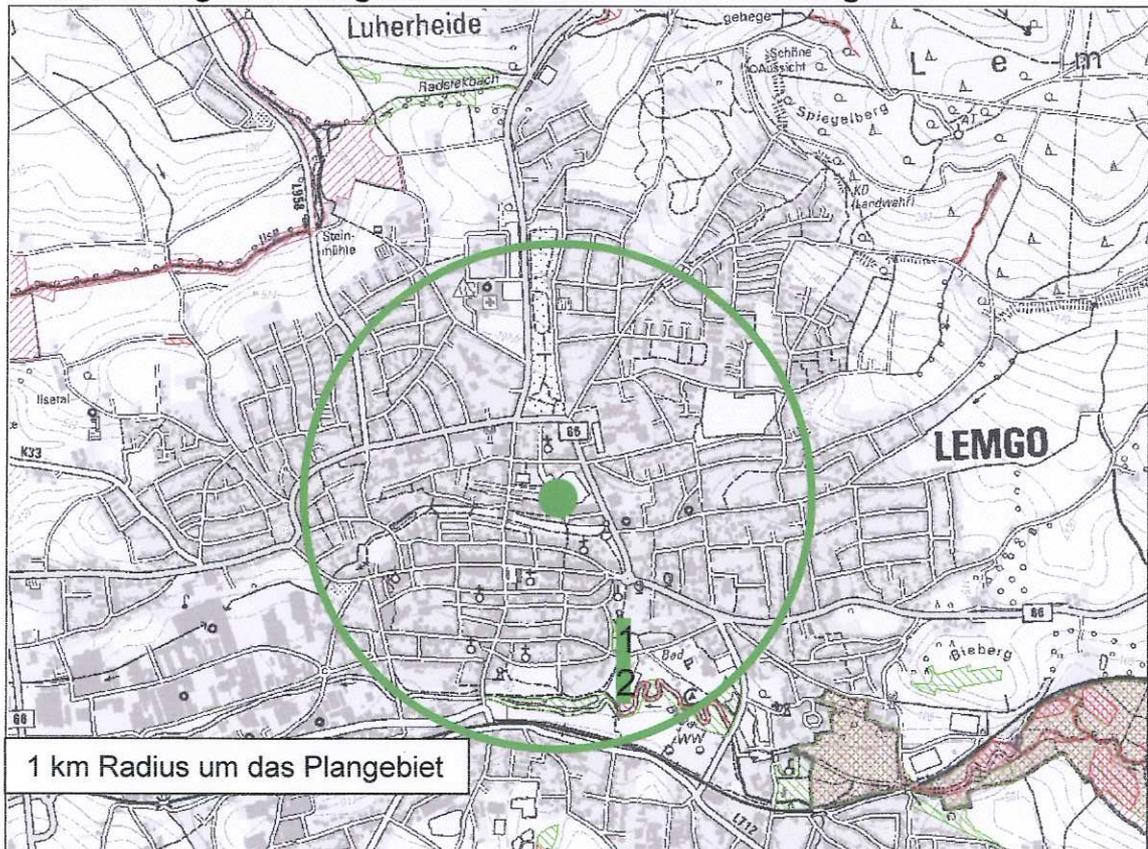


Sportplatz mit Kunstrasen mit Blick nach Norden, westlich des Sportplatzes ist das Schützenhaus mit der Tanzschule sichtbar



Luftbild des Plangebietes

4. **Beschreibung der Schutzgebiete im näherem Umkreis des Plangebietes**



Karte mit 1 km Radius um das Plangebiet

Quelle: LANUV ([http://www.gis6.nrw.de/ASWebLANUV\\_100/ASC\\_Frame/portal.jsp](http://www.gis6.nrw.de/ASWebLANUV_100/ASC_Frame/portal.jsp)), Stand März 2011, modifiziert

Gebiet Nr.	1	2
<b>Objektkennung:</b>	BK-3919-917	BK-3919-838
<b>Objektbezeichnung:</b>	Stadtmauer in Lemgo	Abschnitt der Bega in Lemgo zwischen B 66 und Langenbrücker Mühle
vom Plangebiet entfernt	mindestens 500 m	mindestens 750 m

#### 4.1 **Stadtmauer in Lemgo**

Die alte Stadtmauer in Lemgo ist mit typischer Mauervegetation bewachsen. Eine Beeinträchtigung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten.

#### 4.2 **Abschnitt der Bega in Lemgo zwischen B 66 und Langenbrücker Mühle**

Der Fluss Bega fließt innerhalb des Stadtgebietes von Lemgo und wird fast durchgehend beidseitig von Ufergehölzen, abschnittsweise auch von älteren Kopfweiden gesäumt. Eine Beeinträchtigung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten.

#### 4.3 **Allee an der Schützentwete**

Die Allee an der Schützentwete ist nicht in das Alleekataster des LANUV aufgenommen.

#### 5. **Untersuchungsmethoden**

Das Plangebiet ist eine innerstädtisch bebaute Fläche mit verschiedenen Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistung, Sport und ähnliches. Der Boden ist größtenteils versiegelt durch Gebäude, Straßen, den Platz der Schützen und Stellplätze. Bei einer Ortsbesichtigung am 23. Februar 2011 sind auf dem Plangebiet keine planungsrelevanten Arten gesichtet worden.

Das @LINFOS-Landschaftsinformationssystem weist für diese Fläche kein Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus.

Da keine planungsrelevanten Arten bestimmt werden konnten, wurde nach dem Verfahren der Messtischblätter des LANUVs (Messtischblatt 3919 – Lemgo) in den Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gebäude beurteilt.

**6. Datenrecherche zu nachgewiesenen und potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten**

**6.1 Säugetiere**

Nach dem Verfahren der Messtischblätter kommen folgende planungsrelevante Arten in dem Plangebiet in dem o.g. Lebensraum vor:

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		
Säugetiere			
Eptesicus serotinus	BreitflügelFledermaus	Art vorhanden	G
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	Art vorhanden	U
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	Art vorhanden	U
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden	U
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Art vorhanden	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G

G: günstiger Erhaltungszustand, U: ungünstiger Erhaltungszustand, S: schlechter Erhaltungszustand

In dem Gebiet könnten Fledermäuse vorhanden sein, Habitate könnten vor allem die hohen Bäume entlang der Schützenwete sein. Allerdings ist das Plangebiet innerstädtisch und es sind zahlreiche Parkplätze mit an- und abfahrenden Pkws direkt neben den Bäumen vorhanden. Fledermäuse, die ein verstärktes Ruhebedürfnis haben, suchen sich ihr Quartier eher nicht in diesen Bäumen. Der um die historische Innenstadt Lemgo verlaufende Wall mit hohen Bäumen, Sträuchern und Wiesen ist eher ein Habitatraum für Fledermäuse.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ändert sich der Zustand des Plangebietes nicht. Der Baumbestand im Plangebiet wird als zu erhalten festgesetzt.

Mit einer Beeinträchtigung von o.g. Fledermausarten ist an dieser Stelle nicht zu rechnen.

## 6.2 Avifauna

Nach dem Verfahren der Messtischblätter kommen folgende Vogelarten in dem Plangebiet im o.g. Lebensraum vor:

Vögel			
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	sicher brütend	G
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	sicher brütend	G
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	sicher brütend	U+
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	sicher brütend	G
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	sicher brütend	G-
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	sicher brütend	G
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	sicher brütend	G
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	sicher brütend	U
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	sicher brütend	G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	sicher brütend	G
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	sicher brütend	G
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	sicher brütend	G
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	sicher brütend	U
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	sicher brütend	U
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	sicher brütend	U-
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	sicher brütend	G

G: günstiger Erhaltungszustand, U: ungünstiger Erhaltungszustand, S: schlechter Erhaltungszustand

Habitate können für o.g. Vogelarten die hohen Bäume entlang der Schützenzweige und Bäume und Sträucher um den Sportplatz sein. Das Plangebiet ist innerstädtisch. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Änderung der jetzigen Bestandssituation angestrebt.

Das Plangebiet wird somit nicht verändert.

Der Erhaltungszustand der planungsrelevanten Vogelarten wird nicht beeinträchtigt.

### 6.3 Amphibien, Reptilien

Nach dem Verfahren der Messtischblätter kommen folgende Amphibienarten in dem Plangebiet im o.g. Lebensraum vor:

Amphibien			
Triturus cristatus	Kammolch	Art vorhanden	U
Reptilien			
Lacerta agilis	Zauneidechse	Art vorhanden	G-

G: günstiger Erhaltungszustand, U: ungünstiger Erhaltungszustand, S: schlechter Erhaltungszustand

Am südlichen Rand des Plangebietes ist ein Graben und könnte ein Habitatraum für den Kammolch und die Zauneidechse sein. Südlich von diesem Graben ist der Ostertorwall, der begrünt ist und als Naherholung für die Bevölkerung genutzt wird.

Da das Plangebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der bauliche Bestand nicht verändert werden, wird der Erhaltungszustand der o.g. Arten nicht beeinträchtigt.

### 7. Bewertung der Betroffenheit planungsrelevanter Arten durch das Planungsvorhaben

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine bestehende, fast vollständig bebaute Innenbereichsfläche überplant. Die vorhandene Nutzungsmischung soll erhalten bleiben. Eine geordnete Entwicklung in diesem Gebiet soll sichergestellt werden. Eine neue Bebauung ist nicht vorgesehen.

Das Planungsvorhaben löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2) ist daher nicht erforderlich.

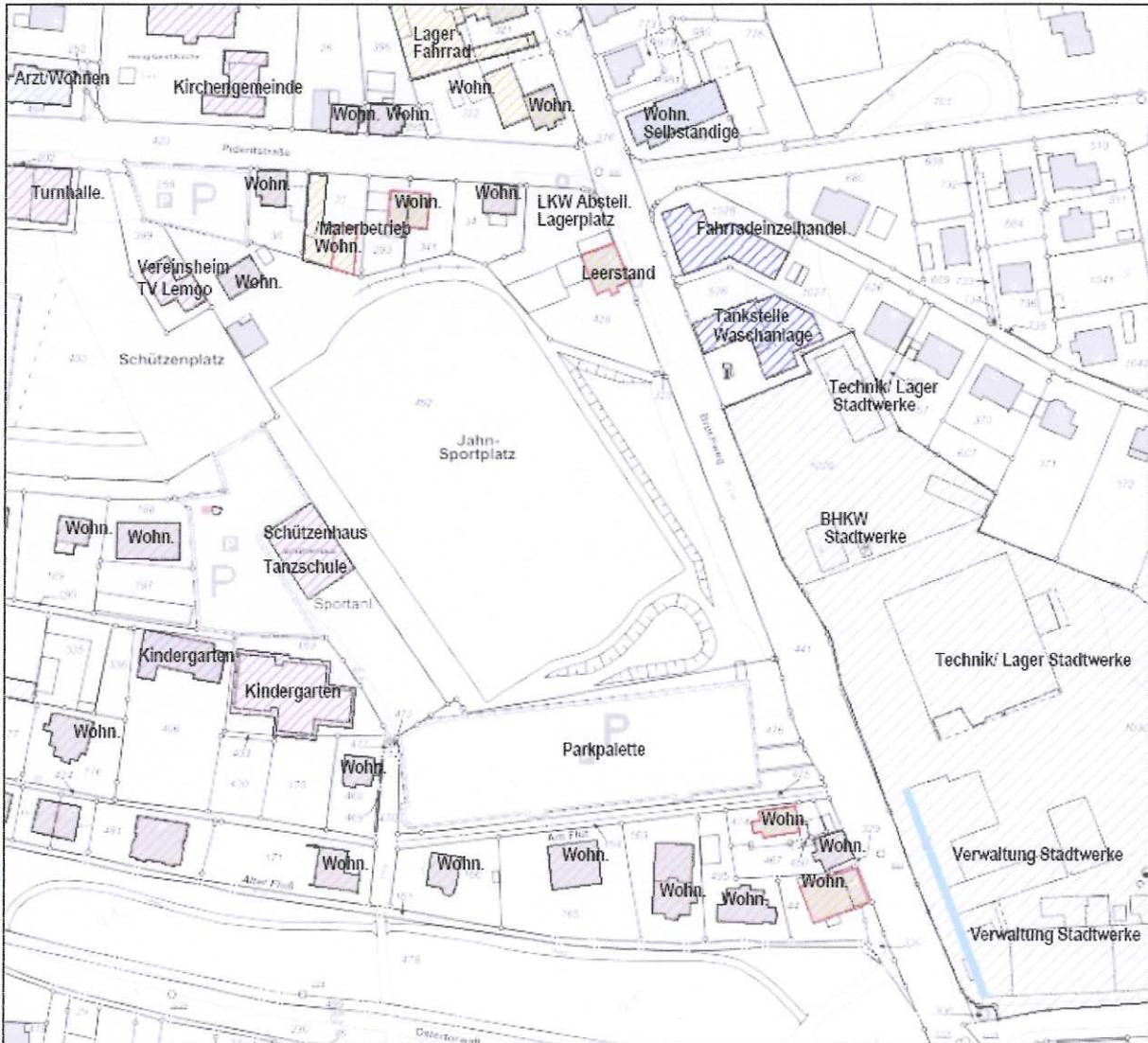
Wenn einzelne Gebäude im Bestand verändert werden, ein Umbau oder Abriss durchgeführt wird, hat der Bauherr darauf zu achten, ob an seinem Gebäude Fledermäuse vorhanden sind. In diesem Fall ist ein Sachverständiger einzuschalten, der Maßnahmen zur Umsiedlung oder zum Erhalt vorschlägt.

Dieser Hinweis wird in die Baugenehmigung aufgenommen, mit dem Hinweis, dass der Bauherr verpflichtet ist, die Vermeidungsmaßnahme und die in § 44 (1) BNatSchG geregelten Verbote zu beachten.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.



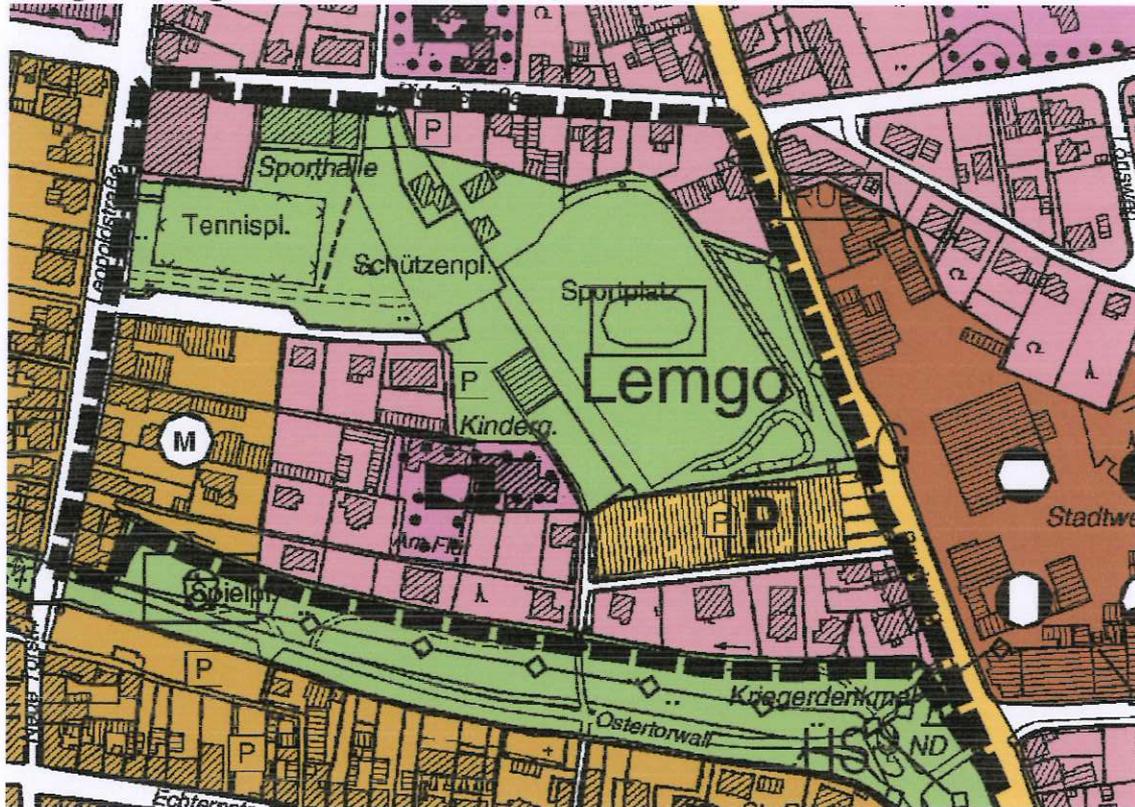
# Östliches Plangebiet



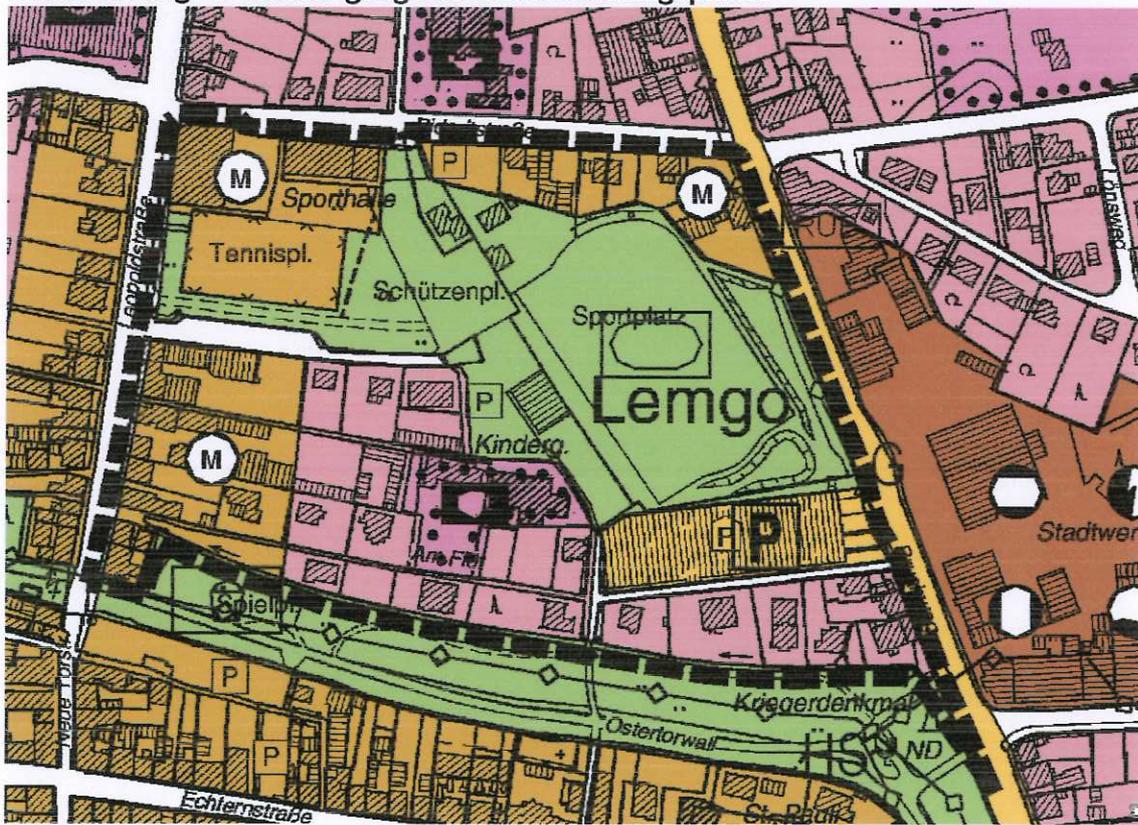
Quelle: eigene Darstellung und Erhebung, Stadt Lemgo Stand 2011

ANLAGE -D Berichtigungsentwurf des Flächennutzungsplanes

Gültige Fassung



Neue Fassung - 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Quelle: Stadt Lemgo

## Erläuterungen

### Art der baulichen Nutzung

-  Wohnbaufläche
-  Gemischte Baufläche

### Flächen für den Gemeinbedarf

-   Öffentliche Verwaltungen
-  Schule
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Post

### Grünflächen

-   Sportplatz
-  Spielplatz

### Verkehrsflächen

-  B Bundesstraße
-  Ruhender Verkehr

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, sowie für Ablagerungen

-   Elektrizität
-  Gas
-  Fernwärme
-  Wasser

### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

-  Hauptwasserleitungen
-  Hauptwasserammier (Kanal)
-  Gasleitungen

-  Umgrenzung der 3. Berichtigung



## ANLAGE - E Altlastenverdachtsflächen

Die Datenerfassung und Pflege erfolgte durch das Staatliche Umweltamt Minden.  
Der Inhalt der Informationen gibt einen Zeitpunkt vor dem 01.04.2004 wieder!



Altablagerung

Datenbestand Kreis Lippe Stand September 2010:

### Weitere Altlasten / Verdachtsflächen / Ausschlussflächen

Für diese Flächen liegen noch keine Informationen vor, lediglich die Vornutzung/ Nutzung dieser Flächen könnte Altlastenrelevant sein.



Im Plangebiet sind 3 Altlastenverdachtsflächen und eine Altablagerung im Altlastenkataster des Kreises Lippe verzeichnet (siehe auch 10. der Begründung). Eine Erstbewertung erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung, um zu überprüfen, ob sich auf Basis der vorangegangenen oder der derzeit ausgeübten Nutzung der Verdacht auf Kontamination bestätigt. Bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Quelle Stadt Lemgo, Auszug aus dem Geoinformationssystem

## ANLAGE – F Lemgoer Sortimentsliste

<p><b>zentrenrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)</li> <li>■ Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung</li> <li>■ Schuhe</li> <li>■ Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)</li> <li>■ Sportartikel (inkl. Sportschuhe)</li> <li>■ Bücher</li> <li>■ Schreibwaren (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte)</li> <li>■ Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)</li> <li>■ Musikinstrumente</li> <li>■ Hausrat</li> <li>■ Glas/ Porzellan/ Keramik</li> <li>■ Geschenkartikel</li> <li>■ Foto, Film</li> <li>■ Optik</li> <li>■ Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)</li> <li>■ Elektroartikel (Elektrokleingeräte)</li> <li>■ Beleuchtung</li> <li>■ Computer, Telekommunikation</li> <li>■ Uhren und Schmuck</li> <li>■ Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)</li> <li>■ Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)</li> <li>■ Sanitärwaren</li> </ul> <p>davon sind differenziert zu betrachten:</p> <p><b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Lebensmittel (inkl. Getränke)</li> <li>■ Reformwaren</li> <li>■ Drogerieartikel/ Parfümerieartikel/ Friseurartikel</li> <li>■ Schnittblumen</li> <li>■ Zeitschriften/ Schreibwaren (Kiosksortiment)</li> </ul>	<p><b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Möbel (inkl. Matratzen)</li> <li>■ Antiquitäten</li> <li>■ Großelektro (weiße Ware)</li> <li>■ Tapeten</li> <li>■ Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)</li> <li>■ Farben, Lacke</li> <li>■ Baustoffe, Baumarktartikel</li> <li>■ Campingartikel</li> <li>■ Sanitärwaren</li> <li>■ Werkzeuge, Eisenwaren</li> <li>■ Kfz-Zubehör</li> <li>■ Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisation</li> <li>■ Zoobedarf</li> <li>■ Fahrräder (inkl. Zubehör)</li> <li>■ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)</li> <li>■ Babybedarf (nur Kinderwagen und Kindermöbel; keine Textilien, keine Spielwaren)</li> </ul> <p><b>zentrenrelevante Leitsortimente LEPro :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren</li> <li>■ Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</li> <li>■ Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte)</li> <li>■ Foto, Optik</li> <li>■ Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)</li> <li>■ Uhren, Schmuck</li> <li>■ Spielwaren, Sportartikel</li> </ul>
--	--

Quelle: CIMA GmbH 2008

Quelle: Einzelhandelskonzept Lemgo, CIMA Beratung und Management GmbH, 21. Mai 2008, Lübeck, Seite 56