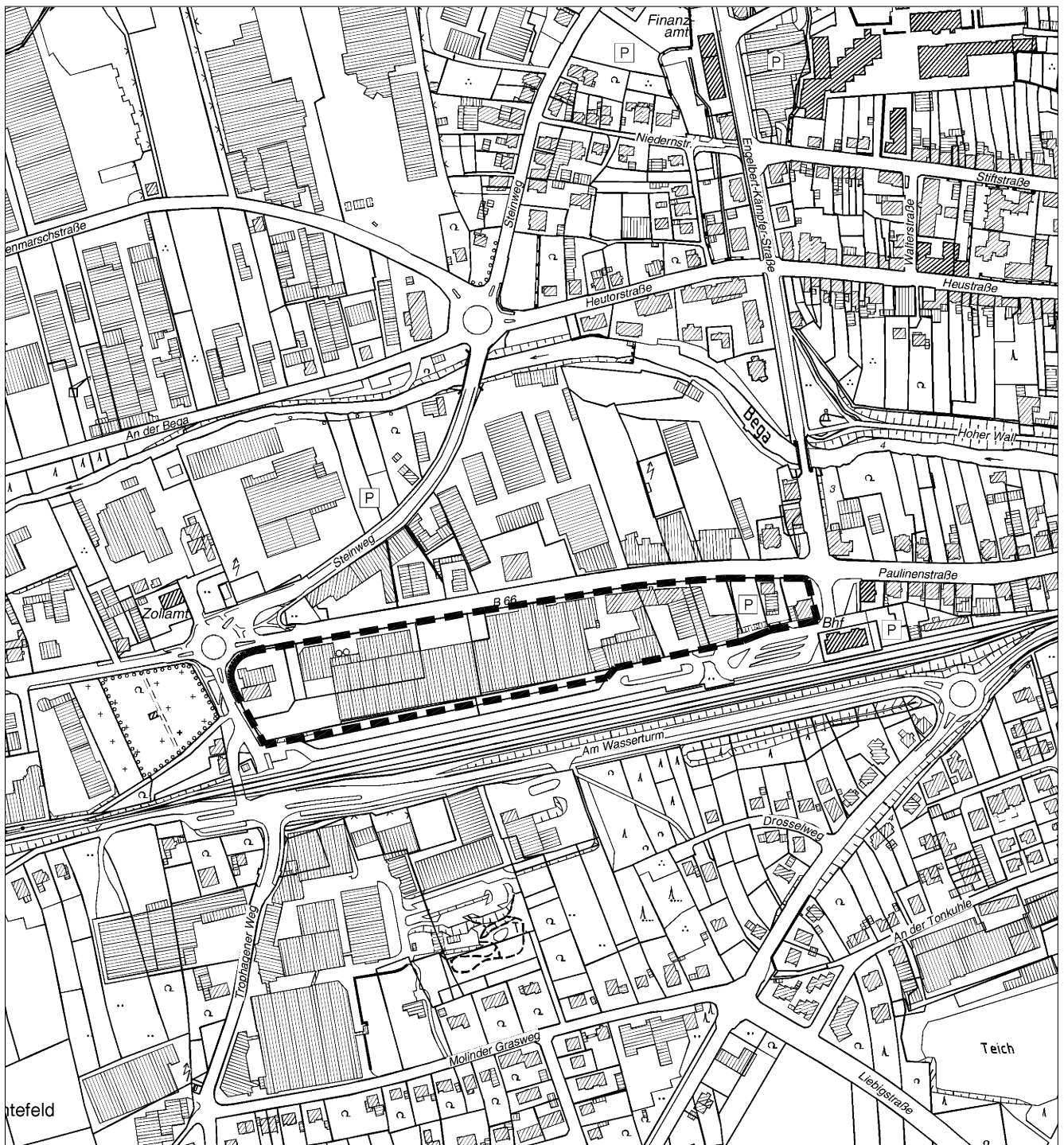




Bebauungsplan Nr. 26 01.53 "Quartier Lagesche Straße Süd"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung



Bebauungsplan
Nr. 26 01.53 „Quartier Lagesche Straße Süd“
der Alten Hansestadt Lemgo
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Verfahren.....	2
3.	Raumordnung und Landesplanung.....	3
a.	Gebietsentwicklungsplan	3
b.	Landschaftsplan.....	3
c.	Flächennutzungsplan.....	3
4.	Vorhandenes Planrecht	3
5.	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 26 01.53 „Quartier Lagesche Straße Süd“	4
6.	Vorhandene Nutzungen und daraus resultierende Inhalte des Bebauungsplanes	4
7.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
a.	Art der baulichen Nutzung	4
b.	Einzelhandel	6
c.	Werbeanlagen	7
8.	Verkehr und Erschließung	8
9.	Ver- und Entsorgung.....	8
10.	Immissionen/ Emissionen	8
11.	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 7 BauGB	9
a.	Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Luft/ Klima.....	9
b.	Artenschutz im Plangebiet:	9
c.	Bodenschutz/ Altlasten	9
d.	Mensch.....	9
e.	FFH-Gebiete	9
f.	Kultur und Sachgüter.....	10
12.	Überschlägige Vorprüfung erheblicher Umweltauswirkungen	10
Anlage A: Realnutzung des Plangebietes.....		16
Anlage B: Altlastenverdachtsflächen		17

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 01.53 „Quartier Lagesche Straße Süd“ umfasst die Flurstücke 574, 536, 537, 698, 699, 519, 520, 5, 560, 561, 562, 563, 351, 354, 700, 703 und eine Teilfläche 704, Flur 25, Gemarkung Lemgo.

Die genaue Lage und Begrenzung des Plangebietes geht aus dem Übersichtsplan und der Planzeichnung hervor. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,3 ha.

2. Verfahren

Der Haupt- und Finanzausschuss der Alten Hansestadt Lemgo hat in der Sitzung vom 20.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 01.53 „Quartier Lagesche Straße Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung bestätigte am 18.01.2011 den Aufstellungsbeschluss und beschloss, das Verfahren nach neuer Rechtslage fortzusetzen. Der Haupt- und Finanzausschuss bestätigte am 24.01.2011 ebenfalls den Beschluss vom 20.09.1999 und beschloss ebenfalls die Fortführung des Verfahrens nach neuer Rechtslage im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Am 19.07.2011 erfolgte der Beschluss des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und über die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes fand vom 18.08.2011 bis 19.09.2011 statt.

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 29.01.2013 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01.53 „Quartier Lagesche Straße Süd“ erneut verkürzt öffentlich auszulegen, da sich nach der förmlichen Offenlage noch Änderungen ergeben haben. Vom 19.02.2013 - 08.03.2013 fand die Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (2) und § 4a (3) BauGB statt.

Auf Grund geplanter investiver Maßnahmen im Plangebiet mit nachfolgenden Änderungen in der Nutzungsstruktur, wird eine zweite erneute Offenlegung erforderlich. Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung beschloss in seiner Sitzung am 20.05.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01.53 „Quartier Lagesche Straße Süd“ zum zweiten Mal erneut verkürzt öffentlich auszulegen, da sich nach Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden noch Änderungen ergeben haben.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich unter Anwendung des § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da eine bestehende Gewerbefläche sowie Mischgebietsfläche, die vorher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen war, überplant wird.

Dabei umfasst die nach dem B-Plan zulässige Grundfläche bestimmungsgemäß mehr als 20.000m² (bis 70.000 m²), so dass die Anwendungsvoraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegeben ist. Mit der Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB kann das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) angewandt werden. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger Öffentlicher Belange verzichtet werden kann. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, kann zusätzlich darauf verzichtet werden, die Eingriffe in Natur- und Landschaft zu ermitteln, da diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten. Da jedoch der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche überschritten ist, ist eine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß Anlage 2 zum Baugesetzbuch durchzuführen. Diese ist in Kapitel „12. Überschlägige Vorprüfung erheblicher Umweltauswirkungen“ enthalten.

Die Vorprüfung ergab, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Somit ist keine formelle Umweltprüfung notwendig, das heißt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB sind gegeben.

3. Raumordnung und Landesplanung

a. Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan stellt zum größten Teil Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und zu einem geringfügigen Teil Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Somit steht die vorgesehene Planung im Einklang mit dem Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld. Der Bebauungsplan steht daher landesplanerischen Zielsetzungen nicht entgegen.

b. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 7 greift nicht.

c. Flächennutzungsplan

Der FNP sieht gewerbliche Baufläche vor.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Alte Hansestadt Lemgo in der Fassung vom 25.09.1986 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbliche Bauflächen“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dar.

Da das Mischgebiet aus einer Gewerblichen Fläche des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im rückwärtigen Bereich an den Bahngleisen und dem Trophagener Weg setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiet fest, so wie es im Flächennutzungsplan angedacht ist.

4. Vorhandenes Planrecht

Das Plangebiet ist zum größten Teil unbeplant. Bisherige Genehmigungen wurden nach § 34 BauGB erteilt.

Im Westen des Plangebietes, die Flurstücke 574, Teil 698, 536 und Teil 537, greift der Bebauungsplan „26 01.31 Molinder Grasweg / Am Wasserturm“.

Dieser setzt in der Art der Nutzung derzeit ein Gewerbegebiet fest. Es wird „gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung und nach der Art der Betriebe und Anlagen dahingehend festgesetzt, daß [sic] hier Betriebe der Nr. 1 – 148 des Rd. Erl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales ‘zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung’ vom 08.Mai 1990 (MBL. NW 1990 S. 504 und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad sowie Anlagen, die einer besonderen Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetzes) bedürfen, nicht zulässig sind.

d) In Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt können Ausnahmen für solche Betriebe und Anlagen erteilt werden, die unter bestimmten Vorraussetzungen auch in einem empfindlicheren Baugebiet zugelassen werden können.

3. a) Gemäß § 1 (6) BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen, die in den vorstehenden Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.“ [...]

„c) hiervon ausgenommen sind in ‘Gewerbegebieten’ Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Zif. 3 BauNVO).

4. Gemäß § 1 (9) in Verbindung mit § 1 Abs. 4. und 5. BauNVO sind Einzelhandelsgeschäfte und -betriebe in Gewerbegebieten nur für den örtlichen Bedarf mit einer Geschoßfläche von max. 800 m² zulässig. Ausnahmsweise sind größere Einzelhandelsgeschäfte und -betriebe zulässig, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.“

Weitere Festsetzungen, wie zum Beispiel zum Maß der Nutzung, sind im Bebauungsplan „26 01.31 Molinder Grasweg / Am Wasserturm“ einzusehen.

Der Bebauungsplan „01.31 Molinder Grasweg / Am Wasserturm“ wird auf den Flurstücken 574, Teil 698, 536 und Teil 537 überlagert. Für den überlagerten Teilbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „26 01.53 Quartier Lagesche Straße Süd“ mit Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Im Nordwesten des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan „26 01.38 - Steinweg/ Herforder Straße“ an.

5. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 26 01.53 „Quartier Lagesche Straße Süd“

Das Gebiet „Lagesche Straße Süd“ hat sich im Laufe der Zeit von einem historischen Gewerbegebiet hin zu einem etablierten Standort für Dienstleistung und kleinteiligem Gewerbe entwickelt.

Nachdem die produzierenden Gewerbebetriebe das Gebiet verlassen hatten, haben sich unter anderem auch dynamische, junge Gewerbetreibende in diesem durch die B 66 gut erschlossenen Gebiet niedergelassen. Der Stadtraum „Lagesche Straße“ wurde nutzungsstrukturell aufgewertet und rückte durch die Nutzungen sinnbildlich dem historischen Stadtkern näher. Durch die Aufwertung des Stadtteils und insbesondere durch das Areal der ehemaligen Kondorwerke ist Anlass gegeben, das Quartier mit Hilfe eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu sichern. Durch die vorhandene Nutzungsstruktur sind jetzt bereits Ziele des „Rahmenplans für das Quartier Lagesche Straße“ (Amt für Stadtentwicklungsplanung, August 2000) zum großen Teil verwirklicht, die Produktion, Handwerk, Lagerflächen, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel und Großhandel, sowie Gastronomie, Veranstaltungsräume und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, aber auch kulturelle Nutzungen, Dienstleistung und Büro vorsehen. Wohnen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungswesens (wie Hotel) sind im Rahmenplan als Ziele aufgeführt und noch zu entwickeln. Als informeller Leitfaden für die Art der baulichen Nutzungen diente bei Aufstellung des Bebauungsplanes „Lagesche Straße Süd“ der „Rahmenplan für das Quartier ‚Lagesche Straße‘“, der eine vielfältige und kleinteilige gemischte Nutzung vorsieht. Um das öffentliche Leben im Quartier auch außerhalb der Geschäftszeiten zu fördern, sollte weiterhin an der Kleinteiligkeit und Vielfalt der Nutzungen festgehalten werden, sowie die Wohnnutzung etabliert bzw. weiterentwickelt werden.

Ziel des Bebauungsplans ist, die Ziele des Rahmenplans sowie die Ziele des „**Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lemgo 2008** - Aktualisierung des Konzepts von 1999“ und die „Teilfortschreibung des Lemgoer Einzelhandelskonzeptes, Sortimentsliste Einordnung Sanitärwaren“ Stadt + Handel, 13.12.2012, umzusetzen und die entstandene positive Entwicklung am Standort zu sichern. Weiterhin soll eine vorhandene Spielhalle entwickelt werden (Beschluss des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, 29.03.2011). Das Steuerungsinstrument im Sinne der formellen Planung soll eine nachhaltige Nutzungsentwicklung und eine Aufwertung des Stadtraumes sicherstellen.

6. Vorhandene Nutzungen und daraus resultierende Inhalte des Bebauungsplanes

Die gegenwärtigen Nutzungen im Plangebiet „Lagesche Straße Süd“ sind breit gefächert und lassen sich unter den Oberbegriffen der Dienstleistung, der Gastronomie und des Handels sowie nicht störender Handwerks- und Gewerbebetriebe kategorisieren. Es ist auch in geringem Maße Wohnnutzung vorhanden, die zukünftig auch weiterhin möglich sein soll. Aus der vorhandenen Nutzungsmischung resultiert die Festsetzung „Mischgebiet“ und „Gewerbegebiet“.

Im Bereich des Gewerbegebietes sind derzeit folgende Nutzungen, die Bestandsschutz genießen, angesiedelt (nicht abschließend):

Einzelhändler Magowski (Sonderpostenhandel), auch Lager

Heizkraftwerk

Kerngebietstypische Vergnügungsstätte

Tischlerei

Möbelproduktion

Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Einzelhandel Sanitärwaren

Daraus resultiert die nutzungsbezogene Gebietsgliederung in GE 1_E, Ge 2_E und Ge 3_E.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

a. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Durch den vorhandenen Nutzungsmix, der mittlerweile weniger gewerblich geprägt ist als in der Vergangenheit, wird „Mischgebiet“ festgesetzt, so dass aufgrund der Lagegunst zum historischen

Stadtkern neben Gewerbe, Dienstleistung, Geschäfts- und Bürogebäuden, Schank- und Speisegaststätten auch Wohnnutzung ermöglicht werden soll. Die Wohnnutzung ist laut Meinung der Stadtplanung für das Quartier förderlich und stellt eine zukunftsorientierte Entwicklung dar. In den altindustriellen Gebäuden wird das Potenzial einer modernen Wohnnutzung gesehen, die zu einer Aufwertung und Belebung des Quartieres beiträgt.

Das festgesetzte, bestandsorientierte Mischgebiet ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dass es sich „natürlich“ aus dem Altgewerbe entwickelt hat. Die gegenwärtige Nutzung ist mischgebietsverträglich, da es sich meist um Dienstleistung und Büronutzung handelt.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da in direkter Nachbarschaft mehrere Tankstellen vorhanden sind. Das Plangebiet ist durch die angrenzende Bundesstraße 66 sowie die rückwärtige Bahntrasse hohen verkehrsbedingten Immissionen ausgesetzt. Eine Zulässigkeit von Tankstellen wird daher kritisch gesehen. Das dadurch erhöhte Aufkommen von Zu- und Abfahrten würde das Quartier vermehrten Lärmimmissionen aussetzen, was eine städtebaulich ungewünschte Entwicklung darstellt und zu städtebaulichen Konflikten führen würde.

Um die qualitätvolle Nutzung zu erhalten und zu entwickeln, werden im Mischgebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die, wie zu befürchten als Spielhallen-affine Nutzung, eine Lagegunst durch Synergieeffekte mit der kerngebietstypischen Spielhalle erfahren könnten. Um die bisherige Adressbildung zu erhalten werden diese Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Gewerbegebiet

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Der als Gewerbegebiet festgesetzte Bereich ist begründet in den einwirkenden Immissionen seitens der umgebenden Straßen, sowie der Bahntrasse und der vorhandenen gewerblichen Nutzung (des Heizkraftwerkes) sowie der LKW - Anlieferung (der Betriebe KFF, Heizkraftwerk und Magowski), und dem Handwerksbetrieb. Um die sensible Nutzung „Wohnen“ nicht zu beeinträchtigen, die das Plangebiet umgibt, sind in allen Gewerbegebieten nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Sinne des § 8 BauNVO sind in allen drei Gewerbegebieten zulässig, sofern durch den Antragsteller nachgewiesen wird, dass die Verträglichkeit zur Wohnnutzung gegeben ist.

Betriebsleiterwohnen

Dem § 8 BauNVO entsprechend können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Wege der Ausnahme in allen drei Gewerbegebieten zugelassen werden.

Vergnügungsstätten

Im GE 1_E sind, entwickelt aus der bestehenden Nutzung der Spielhalle, Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

Im GE 2_E werden Vergnügungsstätten als Nutzung ausgeschlossen, da sich in diesem Bereich klassische Gewerbebetriebe befinden und zukünftig diesen auch Vorrang eingeräumt werden soll. In dieser Konsequenz sind ebenfalls zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, wie im „Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo 2008 - Aktualisierung des Konzepts von 1999“ empfohlen.

Nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, als Gewerbebetriebe aller Art, sind weiterhin zulässig, da sich bereits einzelne nicht zentrenrelevante Betriebe etabliert haben.

Im GE 3_E sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (Kerngebietstypik), im Wege der Ausnahme zulässig, sofern die Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Diese Festsetzung gründet in der Bestandsnutzung des „Kesselhauses“, dem eine Nutzungserweiterung für Veranstaltungen typischer Vergnügungsstätten zugestanden werden soll.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Um eine Entwicklung der Betriebe der Gesundheitsbranche an dem Standort zu ermöglichen, sind in den Gebieten GE 1_E und GE 2_E Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Wege der Ausnahme zulässig. In dem mit GE 3_E bezeichneten Gebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Diese Festsetzung begründet sich in den Bestandsbetrieben in dem genannten Gebiet und gibt diesen Planungssicherheit.

b. Einzelhandel

Die Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung unter dem Begriff des Einzelhandels nehmen die Empfehlung des „**Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lemgo 2008** - Aktualisierung des Konzepts von 1999“ (CIMA, 2008) auf und setzen diese rechtlich verbindlich um. Um das Einzelhandelsgefüge der Stadt Lemgo zu stärken, sowie den historischen Stadtkern in seiner Einzelhandelsfunktion zu sichern, werden im gesamten Plangebiet der Einzelhandel bzw. die Sortimente beschränkt. Es gilt die Aufzählung der „Lemgoer Liste“ angepasst durch die „Teilfortschreibung des Lemgoer Einzelhandelskonzeptes zur Sortimentsliste – Einordnung Sanitätswaren“ 2012. Im Plangebiet ist zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Hauptsortiment nicht zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente laut „Lemgoer Liste“ in abschließender Aufzählung, gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo von 2008 und der „Teilfortschreibung des Lemgoer Einzelhandelskonzeptes zur Sortimentsliste – Einordnung Sanitätswaren“ 2012:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inklusive Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, DVD, HiFi, Ton- und Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren, Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)

(Zentrenrelevante Leitsortimente LEPro:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Foto, Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel)

Nahversorgungsrelevante Sortimente laut „Lemgoer Liste“ in abschließender Aufzählung, gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo von 2008 und der „Teilfortschreibung des Lemgoer Einzelhandelskonzeptes zur Sortimentsliste – Einordnung Sanitätswaren“ 2012:

- Lebensmittel (inkl. Getränke)
- Reformwaren
- Drogerieartikel/Parfümerieartikel/Friseurartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften/ Schreibwaren (Kiosksortiment)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente laut „Lemgoer Liste“ in abschließender Aufzählung, gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo von 2008 und der „Teilfortschreibung des Lemgoer Einzelhandelskonzeptes zur Sortimentsliste – Einordnung Sanitätswaren“ 2012:

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten
- Großelektro (weiße Ware)
- Tapeten
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Campingartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisation
- Zoobedarf
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Babybedarf (nur Kinderwagen und Kindermöbel); keine Textilien, keine Spielwaren)
- **Sanitätswaren**

c. Werbeanlagen

Ausschluss von Fremdwerbung und Einschränkung von Werbeanlagen im Mischgebiet MI und Gewerbegebiet GE 3_E

Mit Anlagen der Fremdwerbung gehen regelmäßig Beeinträchtigungen einher, die sich negativ auf das Stadtbild auswirken. Das Mischgebiet **MI** wird von drei Denkmälern (eines außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) flankiert und ist zugleich Ortseingang für Bahnreisende und Benutzer des öffentlichen Personennahverkehrs und ist deshalb mit besonderer städtebaulicher Sensibilität zu entwickeln. Durch eine Fremdwerbeanlage ist bei den bestehenden Sichtbeziehungen zu einem Baudenkmal eine wesentliche Umgebungsbeeinträchtigung zu erwarten, daher sind im mit MI gekennzeichneten Gebiet Werbeanlagen, als eine Unterart gewerblicher Nutzung (Fremdwerbeanlage), nicht zulässig.

Die außergewöhnliche altindustrielle Architektur des Gebietes **GE 3_E** muss bewahrt und gestalterisch aufgewertet werden. Deshalb werden an dieser Stelle Werbeanlagen mit einer Größenbeschränkung pro Betrieb festgesetzt und Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen. Der Charme des Gebietes soll erhalten und fortentwickelt werden, um somit die Adressbildung des Quartieres zu unterstützen.

Die Festsetzungen bezüglich Werbeanlagen sollen für das Gewerbegebiet GE 3_E und Mischgebiet MI jeweils einheitliche Maßstäbe setzen, um Verunstaltungen zu vermeiden und negative Ausstrahlungen auf das Ortsbild zu verhindern.

Lage der Werbeanlagen im gesamten Plangebiet

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass Werbeanlagen nicht stören und den Maßstab zur architektonischen Stadtgestalt (hier überwiegend Altindustrielle Architektursprache) einhalten, andererseits aber eine wettbewerbsneutrale Präsentation betrieblicher Werbung gewährleistet werden soll. Die architektonische Gliederung von Gebäuden darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden. Weder durch eine dem Gebäude unangemessene Größe (Überdimensionierung), noch durch einen die Gliede-

rung beeinträchtigenden Standort. Werbeanlagen sollen sich in die Gliederung der baulichen Anlage einfügen.

Freistehende Werbeanlagen

Um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und einem „Schilderwald“ bzw. einer Häufung von Werbeanlagen entgegen zu wirken, sind freistehende Werbetafeln- und Stelen, sowie Firmenhinweisschilder, die der gemeinsamen Werbung am Standort bestehender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe dienen, nur ausnahmsweise zulässig. Andere freistehende Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Lichtwerbeanlagen

Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf die zu entwickelnde bzw. bestehende Wohnnutzung sowie den Verkehr der B 66 nicht stören oder blenden. Ebenso ist die Stadteingangssituation, von der Bahntrasse aus gesehen, zu berücksichtigen und der damit einhergehende „erste Eindruck“ der Stadt Lemgo. Das Plangebiet soll sich in seiner Gestaltung qualitativvoll präsentieren können. „Ausreißer“ mit aggressiver Lichtwerbung sollen mit den Festsetzungen unterbunden werden.

Störende Häufung

Um eine städtebaulich qualitativvolle Entwicklung des Plangebietes zu sichern, ist eine „störende Häufung“ von Werbeanlagen nicht zulässig. Eine **Häufung** von Werbeanlagen liegt bei mindestens 3 Werbeanlagen vor, die innerhalb eines begrenzten räumlichen Wirkungskreises errichtet worden sind bzw. werden sollen. Bei der Betrachtung sind Werbeanlagen der Eigen- und Fremdwerbung einzubeziehen.

Die Häufung von Werbeanlagen führt dann zu einer **störenden Wirkung**, wenn der so genannte Durchschnittsbetrachter die Ansammlung als unlusterregend empfindet, insbesondere dann, wenn eine bauliche Anlage so mit Werbeanlagen überladen wird, dass das Auge des Betrachters keine Ruhe mehr findet. Die störende Wirkung ist in einer Einzelfallprüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde abzuwägen.

8. Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Lagesche Straße. Über den Kreisverkehr Steinweg ist eine direkte Anbindung über die Heutorstraße in die Innenstadt gegeben. Die radfahrmäßige Erschließung ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen möglich. Das Plangebiet ist über den Stadtbus sowie die Bahn im östlichen Bereich an den ÖPNV angebunden. Durch die Überplanung des Gebietes erfolgt keine geänderte Erschließung.

9. Ver- und Entsorgung

Durch die Überplanung des Gebietes erfolgt keine geänderte Ver- und Entsorgung.

10. Immissionen/ Emissionen

Der Abstandserlass NRW kommt nicht zur Anwendung, da es sich bei dem Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 26 01.53 „Lagesche Straße Süd“ um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, das 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 den Flächen 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 Mischgebiete zu vermeiden.

11. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und des Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

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

Durch die Überplanung des Gebietes durch den Bebauungsplan Nr. 26 01.53 „Quartier Lagesche Straße Süd“ kommt es zu keiner Verschlechterung der Umweltbedingungen für die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Luft/ Klima.

Die Überplanung betrifft ein bestehendes Gewerbe- und Mischgebiet, bei dem die Eingriffe und Auswirkungen auf die Schutzgüter bereits in der Vergangenheit erfolgt sind. Das Plangebiet gehört zu den ältesten Gewerbegebieten der Stadt Lemgo. Die Überplanung erfolgt in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung unter Beachtung der bisherigen Zulässigkeitsmaßstäbe und verursacht daher keine Veränderung oder Verschlechterung der Umweltsituation. Neuversiegelung wird durch die Planung nicht verursacht.

b. Artenschutz im Plangebiet:

Es sind keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet in der „Landschaftsinformationssammlung“ (@LINFOS, Fundortkataster für Pflanzen und Tiere) verzeichnet und somit nicht im Plangebiet bekannt bzw. vorhanden. Zu beachten ist allerdings, dass dem Fundortkataster keine vollständigen und flächen-deckenden Erhebungen zu Grunde liegen. Es liefert jedoch wichtige Grundlagen und ernstzunehmende Hinweise über die Vorkommen der Arten in NRW. Da der Bebauungsplan lediglich die Art der Nutzung überplant und weitere Bauvorhaben einzeln nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, ist die Artenschutzprüfung bei der baurechtlichen Zulassung anzuwenden [laut Aussage der Bezirksregierung Detmold, „Artenschutz bei der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“, Besprechung, bzw. Präsentation am 15.04.2011]. Weiterhin ist das Gebiet zu beinahe 100 % versiegelt und mit Nutzungen vollgelaufen, so dass sich durch die Planung die Umwelt- und Lebensraumsituation nicht verschlechtert.

c. Bodenschutz/ Altlasten

Altlasten (siehe auch ANLAGE – B):

Laut Datenbestand des Kreises Lippe, Stand September 2010 sind im Plangebiet 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 Misch- und Gewerbegebietsfestsetzungen ermöglichen sowohl Wohnen als auch gewerbliche Nutzungen und besitzen daher ausreichend Flexibilität im Nutzungsspektrum, um 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.

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.

Das Gebäude Lagesche Straße 13, Flurstück 5, Flur 25, Gemarkung Lemgo, und das Gebäude Bahnhofplatz 1, Flurstück 354, Flur 25, Gemarkung Lemgo stehen unter Denkmalschutz.

12. 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 und unterhalb von 70.000 m². Das Gebiet umfasst 3,3 ha und ist fast vollständig versiegelt. Somit ist die Voraussetzung zur Anwendung nach § 13a Abs. 1 Nr. 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.

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	Insgesamt 33 048m ² Überplanung eines überwiegend durch Gewerbliche Nutzung geprägten Innenbereiches. Bisherige Planungsrechtliche Einstufung ist § 34 Abs. 1. Es wird nur die Art der baulichen Nutzung geregelt und keine neue Nutzung/Bebauung ausgelöst.	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 UVPG setzt. 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?	Die Aufstellung des Bebauungsplanes setzt Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) fest. Diese Nutzung ist jedoch durch bestehendes Planrecht (§ 34 BauGB) bereits möglich und wird nicht ausgeweitet. Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich und ist überwiegend gewerblich geprägt. Für diesen Teil wird die vorhandene und bisher mögliche Misch- und Gewerbenutzung bekräftigt und festgesetzt. Zusätzlich werden kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in Teilen des Gewerbegebietes zugelassen und Einzelhandelsbetriebe analog des Einzelhandelskonzeptes Lemgo eingeschränkt (Sortimente). Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung (textl. Festsetzungen). Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan.	(-)
1.2	Ausmaß der Beeinflussung anderer Pläne und Programme.	Der FNP sieht gewerbliche Baufläche vor. Der Gebietsentwicklungsplan stellt zum größten Teil Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und zu einem geringfügigen Teil Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Der Landschaftsplan Nr. 7 greift nicht. Die Hochwasserschutzplanung Bega bzw. der Hochwasseraktionsplan ist nicht berührt. Bereits heute ist in diesem Bereich gemischte und gewerbliche Nutzung möglich. Ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht berührt. Mit der Überplanung des Gebietes sind die Umweltauswirkungen nicht ausgeweitet worden, da es sich lediglich um eine Überplanung des Bestandes und nicht um eine Neuplanung handelt, sind andere Pläne und Programme nicht betroffen.	(-)
1.3	Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere in Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.	Stärkung der Innenentwicklung statt Neuausweisung setzt den Nachhaltigkeitsgedanken konsequent um und vermindert die Flächeninanspruchnahme. Der Bereich ist durch die seit 1910/11 (Brückenhof Süd, Firma Schlingmann) planungsrechtlich mögliche gewerbliche und industrielle Nutzung und die vorhandenen, realisierten Nutzungen geprägt. Die Überplanung des Gebietes mit der Festsetzung von MI- und 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.	(-)

1.4	Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme Sind für den B-Plan umweltbezogene Probleme, gesundheitliche Probleme besonders relevant?	Regelung eines bereits in Anspruch genommenen Gebietes mit gewerblicher Prägung. Mischgebietsentwicklung und Gewerbliche Entwicklung in der Nähe zum Wohngebiet (Paulinenstraße) wird bestätigt. Seit 1910 ist diese Nutzung in der Lageschen Straße möglich und wird erstmals planerisch vorbereitet. Grundsätzlich wird durch die Festsetzung des Mischgebietes das Konfliktpotential des Bestandes gesenkt, da eine Pufferzone zwischen der Wohnbebauung der Paulinenstraße und dem Gewerbegebiet geschaffen wird. 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. Wahrscheinlich ist, dass dieser Nachweis ohnehin, wegen der Unterschreitung der Schutzabstände (GE-MI) gemäß Abstandserlass, von der Immissionsschutzbehörde gefordert wird. Im Rahmen der Genehmigung wird daher die Einhaltung der Grenz- und Richtwerte geprüft, so dass es nicht zu umweltbezogenen oder gesundheitsbezogen Problemen kommen wird.	(-)
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	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit der Auswirkungen. Hat der B-Plan Auswirkungen auf die Schutzgüter	Umweltauswirkungen auf Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna sind nicht zu verzeichnen, da die gewerbliche Nutzung im Teilbereich bereits seit 1910 besteht und in den Folgejahren bis jetzt rechtlich ausgeübt werden durfte (§ 34 BauGB). 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. 01.53 werden (außer Intensivierung bzw. Entwicklung der Wohnnutzung) keine neuen Nutzungen oder Flächeninanspruchnahmen begründet, so dass Auswirkungen, die über das heutige Maß hinausgehen nicht entstehen. Immissionen lassen sich zum aktuellen Zeitpunkt nicht prognostizieren, da Nachnutzungen, Umnutzungen und Folgenutzungen noch nicht bekannt sind. Es ist jedoch eine Erweiterung der vorhandenen Vergnügungsstätte von 4 Spielhallen auf 8 Spielhallen (weitere 4 kommen hinzu) in Planung (Beschluss des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung vom 29.03.2011). In Bezug auf die angrenzenden Nutzungen ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte der einschlägigen Richtlinien eingehalten werden, da im Rahmen des	(-)

		immissionsschutzrechtlichen 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.	
	Einzelne Schutzgüter		
a	Mensch	Betroffen, jedoch wird die Betroffenheit nicht durch die Neuaufstellung ausgelöst. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden mit der beabsichtigten Planung nicht verschlechtert. Maßnahmen wie Nutzungseinschränkungen und Gliederungen gemäß Abstanderlass NRW sind aufgrund der Bestandssituation (bestehendes, überwiegend vollgelaufenes GE) nicht möglich, da der Abstanderlass nur bei der Neuplanung von Gebieten, nicht aber bei der Überplanung bestehender Gebiete Anwendung findet. Störfallrisiko und die Auswirkungen der Nutzungsart werden als gering eingeschätzt.	(o)(-)
b	Pflanzen, Tiere	Nicht betroffen: Keine wertvollen Biotop- oder Landschaftsstrukturen vorhanden. Anthropogen überformter, gewerblich geprägter Bereich. Es sind keine Planungsrelevanten Arten im Plangebiet und im näheren Umkreis von 300 m vorhanden (lt. Landschaftsinformationssammlung LINFOS). Eingriffe erfolgen nicht, da mit der Neuaufstellung der heutige Bestand und die heutigen planungsrechtlich zulässigen Nutzungsarten festgeschrieben werden.	(-)
c	FFH-Gebiete	nicht vorhanden	(-)
d	Vogelschutzgebiete	nicht vorhanden	(-)
e	Boden	Nicht betroffen: Versiegelungsmaß wird auf das heutige Ausmaß begrenzt. Derzeit zwischen ca. 90-100% versiegelt. Eine Ausweitung erfolgt nicht.	(-)
f	Oberflächengewässer Grundwasser	Trotz Nähe zur Bega befindet sich das Plangebiet nicht im Überschwemmungsgebiet. Die überplanten und vorhandenen Nutzungen genießen Bestandsschutz. Durch die Planaufstellung erfolgt keine Verschlechterung zur bisherigen Umweltsituation. Zum Schutze des Grundwassers ist in der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) im gesamten Plangebiet auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Lippe umgehend zu verständigen. Sofern aus diesen Untersuchungen heraus Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese vor der geplanten Bauvorhaben durchzuführen.	(-)
g	Luft/Klima	Nicht betroffen: Emissionen, Kleinklima, Wärmeinseln, Luftschadstoffe etc. gleiches Ausmaß wie bisher, keine Verschlechterung.	(-)
h	Landschaftsbild/Siedlungsbild	Nicht betroffen: Das Plangebiet ist vollständig überbaut. Der Bebauungsplan trifft nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.	(-)

i	Kulturgüter	Die Gebäude Lagesche Straße 13, Flurstück 5, Flur 25, Gemarkung Lemgo, und Bahnhofplatz 1, Flurstück 354, Flur 25, Gemarkung Lemgo stehen unter Denkmalschutz, werden aber durch die Planung nicht beeinträchtigt.	(-)
j	Sonstige Sachgüter	Nicht betroffen	(-)
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. Die jetzige Nutzung von 4 Spielhallen hat bisher konfliktfrei im Plangebiet funktioniert.	(-)
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (Unfälle/Störfälle)	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu verneinen, da Planung nur bestehende Nutzung bekräftigt und die Entwicklung der Nutzung Wohnen ermöglicht. Keine Verschlechterung zur vorherigen Situation.	(-)
2.4	Umfang der räumlichen Auswirkungen und Ausdehnung	Die Ausdehnung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Nördlich, westlich und südlich grenzen unempfindliche Nutzungen an (Einzelhandel, GE-Lagesche Straße, Bahntrasse, gewerblich geprägtes Gebiet gem. § 34 BauGB, Bahnareal).	(-)
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 wurde seit einem Jahrhundert anthropogen überformt, in gewerblich-industrieller Nutzung. Das Gebiet ist nahezu vollkommen 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	Biotope § 30 BNatSchG	Keine Biotope im Plangebiet verzeichnet auch nicht im näheren Umkreis von 100 m. Wichtige Biotopvernetzungsstruktur ist allerdings die 100 m nördlich liegende Bega.	(-)
2.6.6	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete §§ 19, 31b WHG	Kein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet betroffen. 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 liegt zwischen gewerblicher Bebauung im Norden und Bahngleisen im Süden. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen Friedhof und ein folgendes Gewerbegebiet an. Lemgo hat rund 40.000 EW und ist laut Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum eingestuft. Um diese Einstufung (Zentrale-Orte) zu festigen, ist die Sicherung vorhandener Gewerbebetriebe notwendig, um Planungs- und Investitionssicherheit zu gewährleisten.	(-)
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.	Das Gebäude Lagesche Straße 13, Flurstück 5, Flur 25, Gemarkung Lemgo, und das Gebäude Bahnhofplatz 1, Flurstück 354, Flur 25, Gemarkung Lemgo stehen unter Denkmalschutz. Die Planung berührt nicht die Belange des Denkmalschutzes, oder der gegenwärtigen Nutzung der Gebäude.	(-)

Anlage A: Realnutzung des Plangebietes

Luftbild 2009 ohne Maßstab

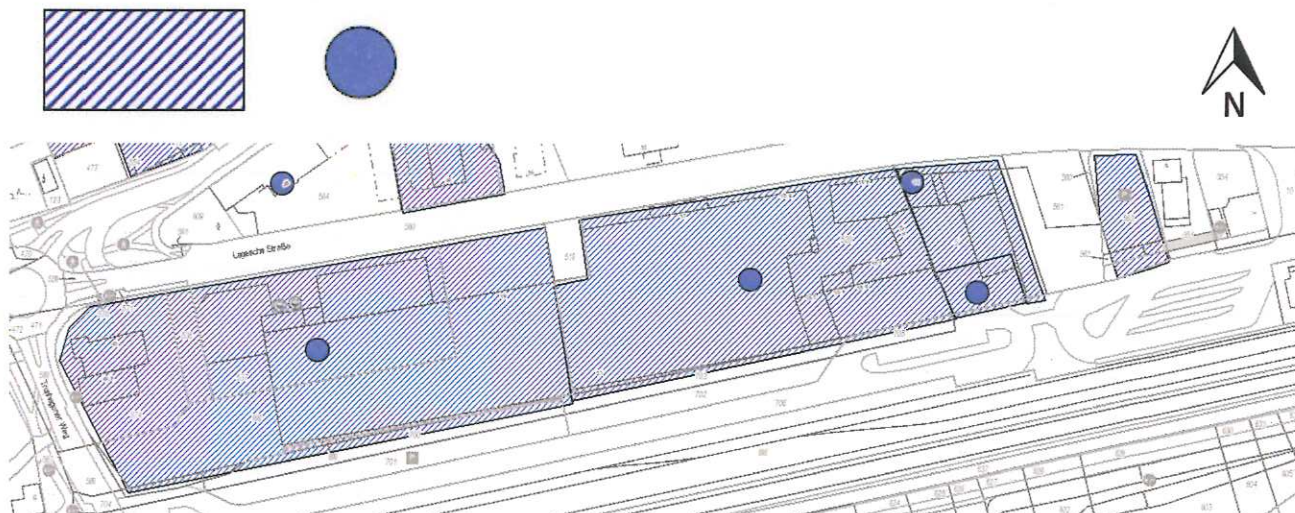


Anlage B: Altlastenverdachtsflächen

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 Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Kreises Lippe verzeichnet (siehe Begründung)

Lemgo, den 17.06.2014

ALTE HANSESTADT LEMGO


(Dr. Austermann)
Bürgermeister

