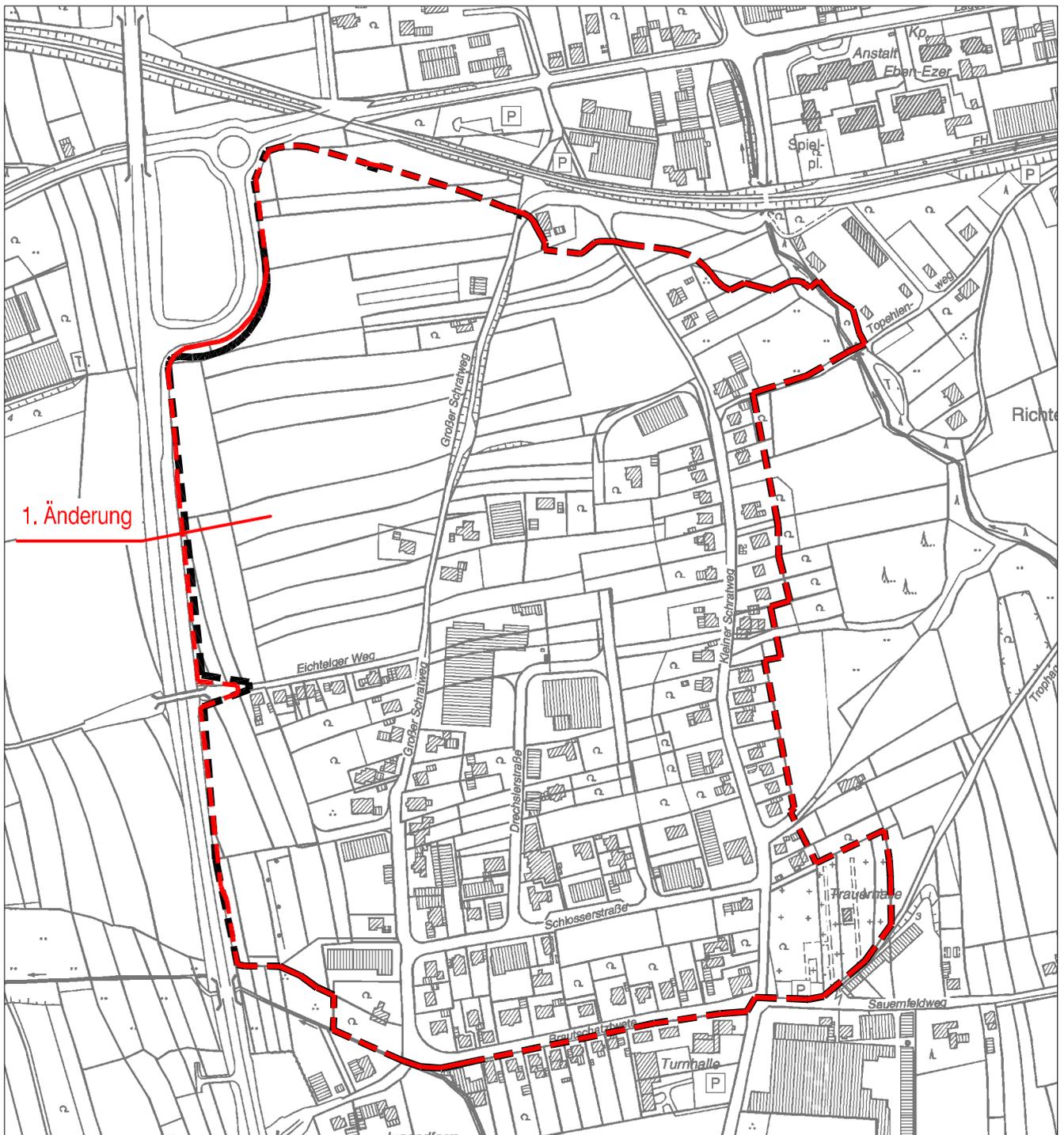




Bebauungsplan Nr. 26 01.33 "Schratwege"

1. Änderung

Begründung



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 01.33 „Schratwege“ der Alten Hansestadt Lemgo

Die überarbeiteten Passagen der Begründung sind in kursiv erkennbar.

A. Anlass der 1. Änderung:

Das Änderungsgebiet 01.33 „Schratwege“ liegt am südwestlichen Stadtrand und wird durch den Südring und die B 238n verkehrsgünstig angebunden. Es ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Ursprungsbebauungsplan 01.33 „Schratwege“ ist seit dem 25.06.2004 rechtskräftig. Dieser rechtskräftige Plan bildet die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Entwicklung der Fläche. Dieser rechtskräftige Plan aus 2004 wird mit der 1. Änderung Schratwege für seinen gesamten Geltungsbereich aktualisiert und geändert. Der Ursprungsplan aus 2004 bleibt bestehen, falls die 1. Änderung evtl. nicht rechtskräftig würde oder im Wege der Normenkontrolle außer Kraft tritt. Die 1. Änderung Schratwege ist jedoch für sich rechtlich selbständig, so dass der Ursprungsbebauungsplan aus 2004 überlagert wird.

Folgende Änderungen sind im wesentlichen Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Schratwege:

- *Überarbeitung der Regelungen zum Einzelhandel z.B. Einschränkung und Ausschluss von Sortimenten sowie Einarbeitung der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Lemgo (2008)*
 - o *Gliederung des Gewerbegebietes in G1 und GE 2 und diesbezüglich eine Differenzierung zur Zulässigkeit des Einzelhandels. Neu ist, dass im GE 1 differenzierte Regelungen zum Einzelhandel und zu Sortimenten getroffen werden. Der ursprüngliche Bebauungsplan schloss Einzelhandel pauschal für das ganze Gebiet aus. Im GE 1 ist nunmehr nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Im GE 2 bleibt es bei der Unzulässigkeit von Einzelhandel wie im Ursprungsplan.*
 - o *Regelungen zum Einzelhandel in Mischgebieten: der ursprünglich Plan ließ Einzelhandel, auch den zentrenrelevanten, in Mischgebieten ohne Differenzierung zu. Dieses wird nunmehr konkretisiert und nur bestimmte Sortimente lt. Lemgoer Liste zugelassen.*
- *Regelung von Fremdwerbeanlagen und Differenzierung der Zulässigkeit im Plangebiet*
- *Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben*
- *Einarbeitung der neuen Erkenntnisse und Planungen zur Entwässerungssituation, da sich Teile des Gebietes im Nachhinein als nicht versickerungsfähig herausgestellt haben und die geplante Wasserführung in Mulden entlang der Straßen modifiziert werden musste*
- *Einarbeitung neuer Aussagen zur dezentralen Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücksflächen*
- *Änderung der Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes*
- *Änderung des nordwestlichen Erschließungssystems von einer Ringerschließung in eine Stichstraßenerschließung, um flexibler in Bezug auf eine bauabschnittsweise Realisierung zu werden*
- *Rücknahme des Wendehammers des nördlichen Erschließungsstiches, da diese Fläche an einen Einzelnutzer verkauft wurde und somit die Wendemöglichkeit nicht mehr vorgehalten werden muss*
- *Reduzierung des Ausbaustandards der Gebieterschließung anhand der aktuellen Ingenieursplanungen und daraus resultierende Anpassung der festgesetzten Verkehrsfläche*

- Aufgabe der zwei separat geführten Fußgänger- und Radwege (Ost-West Achsen) im Plangebiet aus Gründen der Standardreduzierung (Straßenbegleitgrün, Unterhaltungskosten, Infrastruktur)
- Reduktion der festgesetzten Baumstandorte im Plangebiet aus Gründen der Standardreduzierung bei Straßenbegleitgrün
- Änderung der Ausgleichsfläche in öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes
- Einarbeitung von erteilten Befreiungen im Plangebiet
- Korrekturen festgesetzter Baufenstergrenzen
- Änderungen und Herausnahme von Dachneigungen in Teilen des Gebietes
- Herausnahme von Pflanzgeboten auf privater Grundstücksfläche. Das Pflanzgebot im Uferbereich des Laubker Baches im Süden bleibt bestehen.
- Anpassung des Geltungsbereiches an die neu vermessenen Grenzen der B 238n und an das Planfeststellungsergebnis der B238n

Allgemeines

Die angeführten Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen sind plangraphisch der Gegenüberstellung der Planung aus 2004 im Vergleich zur 1. Änderung aus 2012 zu entnehmen. Die geänderten textlichen Festsetzungen sind dem Festsetzungstext zu entnehmen. Die Änderungen sind in kursiv kenntlich gemacht. Alle weiteren d.h. nicht geänderten Ziele und Festsetzungen aus der Ursprungsplanung 2004 haben Bestand und werden in die 1. Änderung übernommen. Ein Umweltbericht wurde für die 1. Änderung inkl. Artenschutzfachbeitrag erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung

Die festgesetzten Baugebietskategorien und ihre Lage zueinander gemäß BauNVO 1990 sind endabgewogen und werden mit der 1. Änderung bestätigt. Ebenfalls der Trassenverlauf der Zunftstraße inkl. Seitenarme wird mit der 1. Änderung bestätigt und die festgesetzte Straßenverkehrsfläche an die aktuelle Ausbauplanung des Ingenieurbüros SMI angepasst. Die Zunftstraße ist mittlerweile in der Umsetzung. Rechtsgrundlage für den Erstausbau bildet der Ursprungsbebauungsplan aus 2004.

B. Anpassung an die Ziele der Landesplanung / Flächennutzungsplan:

Im Rahmen der Ertaufstellung des Bebauungsplanes (Rechtskraft 2004) wurde der Flächennutzungsplan überarbeitet. Diese Überarbeitung ist landesplanerisch abgestimmt. Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich dafür keine Änderungen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

C. Einzelne Belange:

1. Erschließung

1.1 entwässerungstechnische Erschließung

Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes „Schratwege“ sollte in Anlehnung an die Entwurfsplanung des Ingenieurbüros SMI folgendermaßen vorgenommen werden.

a) Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehenden Schmutzwasserkanäle des Plangebietes in den Straßen Eichtelger Weg, Großer Schratweg, Drechslerstraße, Schlosserstraße, Brautschatztwete und Kleiner Schratweg. Diese Kanäle sind hierfür ausreichend dimensioniert.

Zusätzlich sind in den Planstraßen, in Teilen der Drechslerstraße und des Großen Schratweges, sowie in der neu zu bauenden Zunftstraße neue Schmutzwasserkanäle herzustellen.

Im weiteren Verlauf wird das Schmutzwasser über den „Butterbachsammler“ und den Mischwassersammler „An der Bega“ der Zentralkläranlage Lemgo zugeführt.

b) Regenwasser

Im gesamten Plangebiet werden Regenwasserkanäle vorgehalten, über die die Straßenentwässerung und in großen Teilen des Plangebietes auch die Grundstücksentwässerung läuft.

*Bezüglich der Regenentwässerung ist das Plangebiet in vier Bereiche zu unterteilen. Hierzu wird auf den Übersichtsplan verwiesen, der als **Anlage 3** dem B-Plan beigelegt ist.*

Im nördlichen Bereich ist die Versickerung des Niederschlagswassers mit Einschränkungen möglich. Hier werden Regenwasserkanäle vorgehalten, um das Straßenwasser, sowie die Drosselabflüsse von den Grundstücken aufzunehmen. Die weitere Ableitung erfolgt über Versickerungs- und Rückhaltebecken mit Regenklärung in den Butterbach.

Im südlichen Bereich wird das Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle und Regenrückhaltebecken in den Laubker Bach abgeleitet.

c) Grundstücksentwässerung

*Bezüglich der Grundstücksentwässerung ist das Plangebiet in **vier Bereiche** unterteilt (siehe Übersichtsplan **Anlage 3**).*

c1) Blau hinterlegte Flächen im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist über Einzelgutachten auf dem Grundstück nachzuweisen.

Wasser der Dachflächen

Ist der Boden ausreichend versickerungsfähig, so kommt eine Versickerungsanlage mit Notüberlauf zur Kanalisation zur Ausführung. Die Versickerungsanlage ist hierbei auf ein 5-jährliches Regenereignis auszulegen. Sollte keine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens vorliegen, so ist eine Regenrückhaltung herzustellen. Die Rückhaltung ist auf ein 5-jährliches Regenereignis auszulegen. Der Drosselabfluss beträgt maximal 10 Liter pro Sekunde und Hektar.

Wasser der befestigten Flächen

Das Regenwasser der befestigten Hof und Fahrflächen ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Ausgenommen hiervon sind nur die befestigten Flächen bei Wohngrundstücken, sowie reine PKW-Stellplätze. Diese können als versickerungsfähiges Pflaster hergestellt werden.

c2) Gelb hinterlegte Flächen im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist über Einzelgutachten auf dem Grundstück nachzuweisen. In diesen Bereichen des Plangebietes ist von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens auszugehen. Die Versickerungsanlagen sind auf ein 5-jährliches Regenereignis auszulegen.

Wasser der Dachflächen

Das Wasser der Dachflächen ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern.

Wasser der befestigten Flächen

Das Wasser der befestigten Flächen kann vollständig auf dem Grundstück versickert werden, sofern es keine bis geringe Belastung aufweist. Bei höherer Schmutzbelastung des Regenwassers sind die befestigten Flächen an die öffentliche Regenentwässerungsanlage in Form des Straßenseitengrabens anzuschließen.

Hinweise zur Versickerung auf Gewerbegrundstücken in diesem Bereich des Plangebietes

Auf Teilflächen der Gewerbegrundstücke kann es je nach Nutzung zu einer mehr oder weniger starken Belastung des Niederschlagswassers kommen. Im Vorfeld der Ansiedlung eines Betriebes in diesem Bereich des Plangebietes ist deshalb eine Klassifizierung durchzuführen, bei der auf Grundlage einer Branchenliste die Flächenbelastung eines Gewerbegrundstücks ermittelt wird. Je nach Flächenbelastung ist dann ggf. eine geeignete Vorbehandlung des Niederschlagswassers vorzunehmen, bevor es zur Versickerung gebracht wird. Vor der Ansiedlung eines Betriebes muss zur Klärung der Entwässerung Rücksprache mit der Straßen und Entwässerung Lemgo (SEL) genommen werden.

Bei Branchen oder Betrieben, die auf Grund ihrer hohen Flächenbelastung ein hohes Gefährdungspotenzial für das Grundwasser darstellen, ist zu prüfen, ob eine Versickerung mit geeigneter Vorbehandlung ohne Beeinträchtigungen durchgeführt werden kann. Ggf. müssen einzelne Betriebe von der Ansiedlung in diesem Bereich des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Die Klassifizierung der Betriebe und die Planung des Versickerungskonzeptes auf den Gewerbegrundstücken muss an Hand der Broschüre „Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung – Zukunftsfähige Wasserwirtschaft in Industrie und Gewerbegebieten“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW (MUNLV) i.V.m. dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) vom 18.05.1998 zum § 51a des Landeswassergesetzes durchgeführt werden.

c3) Rot hinterlegte Flächen im mittleren Bereich des PlangebietesWasser der Dachflächen

Das Wasser der Dachflächen ist an die Kanalisation anzuschließen.

Wasser der befestigten Flächen

Das Regenwasser der befestigten Hof und Fahrflächen ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Ausgenommen hiervon sind nur die befestigten Flächen bei Wohngrundstücken, sowie reine PKW-Stellplätze. Diese können als versickerungsfähiges Pflaster hergestellt werden.

c4) Grün hinterlegte Flächen im südwestlichen Bereich des PlangebietesWasser der Dachflächen

Das Wasser der Dachflächen ist an die Kanalisation anzuschließen.

Wasser der befestigten Flächen

Das Regenwasser der befestigten Hof und Fahrflächen ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Ausgenommen hiervon sind nur die befestigten Flächen bei Wohngrundstücken, sowie reine PKW-Stellplätze. Diese können als versickerungsfähiges Pflaster hergestellt werden.

d) Versickerung und RückhaltungZentrale Versickerung im nördlichen Bereich

Die zentralen Versickerungsbecken sollen als Mulden-Systeme ausgebildet werden. Untereinander werden die Becken durch Gräben miteinander verbunden. Diese Gräben dienen als Überläufe, so dass bei maximalem Einstau des Einzelbeckens das unterhalb liegende nächste Becken beaufschlagt wird. Im Falle der Vollfüllung des gesamten Beckensystems findet ein Überlauf des Niederschlagswassers in den Butterbach statt, in dem das Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Regenrückhaltung im südwestlichen Bereich

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt in ein Regenrückhaltebecken (RRB) mit Standort im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes (topographischer Tiefpunkt). Der natürliche Gebietsabfluss soll als Drosselablauf ständig, der Überlauf des Beckens bei Vollfüllung in den Laubker Bach abgeleitet werden.

Zur Umsetzung dieser Lösung ist im Vorfeld möglichst durch Grunderwerb die Ableitung zum Laubker Bach abzusichern.

Aus betrieblichen Gründen muss das Becken mit Fahrzeugen erreichbar sein. Als Zuwegung zum Becken soll ein öffentlicher Weg vorgesehen werden.

Hinweis:

Gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten das: Eine Schachtversickerung ohne Vorbehandlung der Niederschlagsabflüsse ist nur bei Gründächern zulässig. Eine Rigolen und Rohr-Rigolenversickerung ohne Vorbehandlung der Niederschlagsabflüsse ist nur bei Gründächern und Dachflächen ohne Verwendung von unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei), Terrassenflächen in Wohn- und Gewerbegebieten zulässig.

e) Gewässer

Das Plangebiet wird im Südwesten vom Laubker Bach tangiert. Für den Laubker Bach besteht ein „Konzept zur naturnahen Entwicklung“ (NZO 1997). Durch die Ausweisung eines 5m breiten Uferrandstreifens für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird den Empfehlungen des Konzeptes Rechnung getragen.

Im Nordosten des Plangebietes verläuft der Butterbach. Um eine künftige naturnahe Entwicklung des Gewässers zu ermöglichen, wird der gesamte Talraum mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert.

f) Oberflächenabfluss von angrenzenden Flächen

Schädliche Einflüsse durch Oberflächenabfluss von an das Plangebiet angrenzenden unbebauten hängigen Flächen oder im Plangebiet selber sind in der Vergangenheit nicht festzustellen gewesen, auch nicht während des Starkregenereignisses am 24.08.2002, welches von seiner Intensität deutlich über dem Durchschnitt lag. Insofern ist davon auszugehen, dass es auch in Zukunft nicht zu Problemen kommt.

g) Altlasten

Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten bekannt. Im Nordosten grenzt jedoch die Altablagerung „Kleiner Schratweg“ (TK 3919 B 53) unmittelbar an das Plangebiet. Zur genauen horizontalen und vertikalen Eingrenzung und zur Klärung von Entsorgungs/Verwertungsmöglichkeiten wurde eine Untersuchung der Fläche vorgenommen (Geo-Infometric 1998). Auf der Grundlage des Gutachtens können Gefährdungen für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Das angeführte Gutachten ist bei dem städtischen Eigenbetrieb (SEL) Straßen- und Entwässerung Lemgo, Herr Henneberg, einsehbar.

Im Plangebiet befinden sich 6 Standorte die aufgrund ihrer gewerblich/industriellen Vornutzung als Flächen mit potentiell Bodenbelastungsverdacht einzustufen sind. Für diese ist eine Erstbewertung auf einen möglichen Altlastenverdacht erfolgt.

Folgende Flächen sind analysiert worden

Straße	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Drechslerstr. 10	Lemgo	64	319	
Drechslerstr. 15	Lemgo	64	366	Düngemittelherstellung
Drechslerstr. 18	Lemgo	64	243	Papierherstellung
Großer Schratweg 19	Lemgo	64	211	Metallbearbeitung
Großer Schratweg 42	Lemgo	64	376	Metallbau
Schlosserstraße 6	Lemgo	64	139	

Die Überprüfung der 6 Standorte ergab keinen Verdacht auf Altlasten. Es handelt sich um relativ neue Gebäude und Betriebsstandorte. Davor waren es landwirtschaftliche Standorte. Besondere Altlastenpotenziale konnten nicht festgestellt werden. Die Erstabschätzung ist durch die SEL, Herrn Henneberg, erfolgt. Die Abstimmung des Ergebnisses mit der unteren Bodenschutzbehörde ist erfolgt.

1.2 verkehrliche Erschließung

Die differenzierte Ausbauplanung d.h. die Ausgestaltung des Straßenraumes, Beschilderungen, verkehrlenkende Maßnahmen etc. sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Ebenso wie im Ursprungsplan aus 2004 dienen die Straßenquerschnitte ausschließlich zur Information und Erläuterung, um die flächige Dar-

stellung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche in Ihrer Dimensionierung zu erläutern. Die Querschnitte sind vom zuständigen Ingenieurbüro SMI erarbeitet worden.

a) Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 2004 wurde die rechtliche Grundlage geschaffen, die Zunftstraße als Haupterschließungsachse im Plangebiet baulich umzusetzen. Die Zunftstraße befindet sich derzeit im Erstausbau. Mit Fertigstellung der Zunftstraße als zentrale Haupterschließung des Plangebietes, kann das „alte“ Erschließungssystem modifiziert werden. Diese Modifikation beinhaltet die Aufrechterhaltung der Nord-Süd-Verbindungen des Großen und Kleinen Schratweges, jedoch sind diese nicht mehr wie bisher für den MIV an den Südring angebunden. Damit ist ein Entlastungseffekt zu erwarten, da der Durchgangs- sowie Quell- und Zielverkehr stärker auf die Hauptachse der Zunftstraße konzentriert wird. Die LKW Verkehre mit Quelle oder Ziel im Plangebiet sollen zukünftig über den Südring und die Zunftstraße in das Plangebiet einfahren und auf gleichem Wege nach Norden über den Südring wieder verlassen.

Die Drechslerstraße wird als Verbindungsschleife zwischen Zunftstraße und Schlosserstraße an die Zunftstraße angebunden.

Der Große Schratweg wird, da sich an ihm einige Wohnbebauung befindet, als Sackgasse im Kreuzungsbereich mit dem Eichtelger Weg für den Pkw-Verkehr enden. Er wird von dort an als Fuß-/ Radweg und Anliegerstraße weitergeführt. Die Anbindung im Norden für den motorisierten Individualverkehr an den Südring wird mit Herstellung der Zunftstraße aufgegeben. Eine Fuß- und Radwegeanbindung an den Kreiselpunkt der Zunftstraße wird ermöglicht. Diese Fuß- und Radanbindung wird im Vergleich zum Ursprungsplan in abgeänderter Verlauf geführt. Eine Durchfahrtsperre für PKW wird vorgesehen.

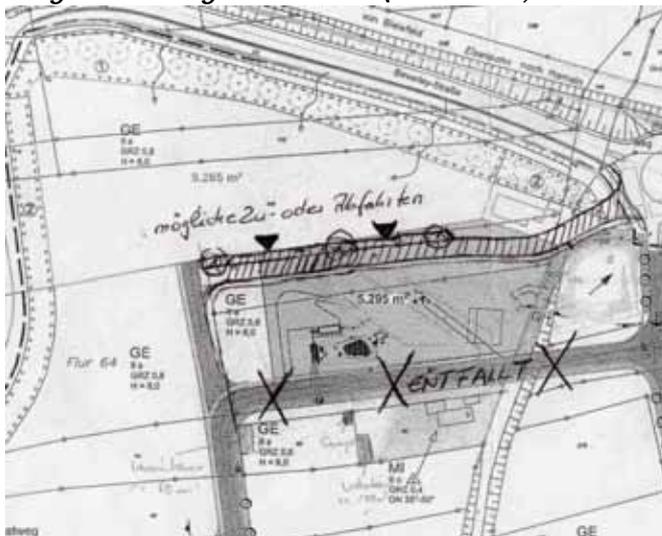
Der Kleine Schratweg bleibt ebenfalls dem Wohnanliegerverkehr vorbehalten. Im Norden, ab der nördlichen Querspange zur Zunftstraße, wird dieser in einem kurzen Teilstück als Fuß-, Rad- und Anliegerstraße fortgeführt, um die Erschließung der weiter nördlich liegenden Mischgebiets- und Wohngrundstücke zu sichern. Eine geplante Durchfahrtsperre sorgt dafür, dass ausschließlich Fußgänger und Radfahrer nach Norden zur Bushaltestelle Südring gelangen können, die Verbindung zum Südring für den MIV aber unterbrochen ist. Die Trassenführung bleibt unverändert bestehen, jedoch wird die Festsetzung Anliegerstraße nach Norden ausgedehnt. Hintergrund ist hier eine erteilte Befreiung für das ganz im Norden liegende Mischgebietsgrundstück, um die Zufahrt von Osten mit dem PKW zu ermöglichen. Im Jahr 2004 war die Grundstücksaufteilung noch nicht bekannt, so dass das nordöstliche Mischgebietsgrundstück über den kleinen Schratweg nur über einen Fuß- und Radweg erschlossen wurde. Dieses wurde nunmehr angepasst.

Erschließung der nordwestlichen Gewerbeflächen:

Die nordwestliche Gewerbefläche wird nicht mehr, wie in 2004 geplant, in einem Ringsystem erschlossen, sondern aus Gründen der flexiblen, bauabschnittsweisen Erschließung in Stichen geführt. Diese Stiche wiederum liegen an einer Schleife, welche über zwei Querspangen an die Zunftstraße angebunden ist. Diese Schleife sorgt dafür, dass der Verkehr bei Störungen z.B. auf der Schleife jederzeit eine Abflussmöglichkeit nach Norden oder Süden zur Zunftstraße besitzt. Bei der ursprünglichen Planung, bei der die Ringschließung lediglich nur über eine Erschließungsspanne an die Zunftstraße angebunden wäre, ist die Störanfälligkeit im Verkehrsnetz höher. Weiterer Vorteil des geänderten Systems ist zudem, dass die Verkehre gleichmäßiger verteilt werden. Aus diesen Gründen wurde das Erschließungssystem überarbeitet. Die Beibehaltung des ursprünglichen Systems aus 2004 (Nullvariante) wird nicht weiterverfolgt.

Erschließungsplanung 2004 (Nullvariante)**Erschließungsplanung (Juni 2012, Variante C)**

Alternativ zu dieser Erschließungsplanung wurden weitere Erschließungsvarianten geprüft. Einmal die Alternative (A), d.h. die neue, zweite Erschließungsspanne direkt vom Kreisel Südring südlich des Blockheizkraftwerkes zu führen. Diese Variante ist auch in der frühzeitigen Beteiligung durch einige Bürger vorgeschlagen worden.

Bürgervorschlag 10.05.2012 (Variante A)

Die Variante A (Anbindung durch direkte Zu- und Abfahrt an den Kreisverkehr, Führung südlich des BHKWs) wurde aus folgenden Gründen nicht weiterverfolgt: Der Kreisel Beverley-Straße, Zunftstraße (Südring) ist in der jetzigen Ausprägung planfestgestellt und liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes. Ein zusätzlicher Ausfahrts-/ Abfahrtsarm würde ein neues Planfeststellungsverfahren auslösen. Dieses oder ein planfeststellungsersetzendes Bauleitplanverfahren ist nicht zu rechtfertigen, da diese Straßenführung verkehrstechnisch mit Bedenken versehen ist. Bedenken bestehen unter Anderem darin, dass die Umsetzung eines vierten Zu- und Abfahrtsarmes vom Kreisel in den Großen Schratweg zu erschwerten Abbiegebeziehungen im Schwerlastverkehr führen würden. Die Schleppkurvennachweise für LKW und Sattelschlepper (aus Richtung B 238n) belegen, dass direkte Abbiegebeziehungen aus dem Kreisverkehr in den Großen Schratweg sowie vom Großen Schratweg in die Zunftstraße nicht möglich sind und die LKW Verkehre bei dieser Variante eine zusätzliche Runde im Kreisverkehr fahren müssten, um in den Großen Schratweg /die Zunftstraße aus einem anderen Winkel einzubiegen. Dies würde den Grundanforderungen an einen sicheren Knotenpunkt in Bezug auf

Begreifbarkeit der Fahrbeziehungen und der Befahrbarkeit widersprechen. Diese Erschließungsvariante ist daher zugunsten der im Plan festgesetzten Erschließungsstraße nicht weiterverfolgt worden. Weiterhin richtet sich der Bau eines neuen Kreisels nach technischen Regelwerken. Die RAS 2006 empfiehlt, die Knotenpunkt Zu- und Abfahrten möglichst senkrecht an die Kreisfahrbahn zu führen, um ein hohes Sicherheitsniveau zu erzielen. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass bei der Neuanlage von Kreisverkehren tangentiale oder spitzwinklige Knotenpunktzufahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit zu vermeiden sind. Daher wurde diese Lösung als Erschließung eines großen Gewerbegebietes verworfen. Weiterhin würde dieses die sichere Radverkehrsführung verschlechtern.

Zusätzlich wurde die Alternative (B) geprüft, die Erschließungsspanne direkt südlich des Regenrückhaltebeckens entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen Flurstücke 95 und 96 zu führen. Diese Variante B, war Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung.

Plan der frühzeitigen Offenlage April 2012 (Variante B)



Die für diese Variante erarbeiteten Gutachten (Anlage 6, Verkehrliche Kennwerte 1. Änd. 01.33 Schratwege, PGT Umwelt und Verkehr GmbH Hannover, 02/2012 und Anlage 7.1, Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änd. 01.33 Schratwege, TÜV Nord, Hannover, 03/2012) ergaben, dass diese Straßenführung immissionschutzrechtlich machbar und unbedenklich ist. Verkehrstechnisch wäre dieser Variante auch der Vorzug zu geben, da sie nicht die Problematik wie die Variante A aufweist. In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden jedoch vom direkten Anlieger, Großer Schratwege 10, Bedenken geäußert. Die Bedenken wurden nicht zum Thema Immissionsschutz geäußert, da die Gutachten nachwiesen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind. Vielmehr richteten sich die Bedenken an die Veränderung des direkten Wohnumfeldes und die Erschließungsbeitragslast. Trotz Minderungsmaßnahmen (grüner Puffer an der Nordseite von 8m, Verbesserung der Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu Kompensation der Erschließungskosten) konnten die Bedenken nicht ausgeräumt werden.

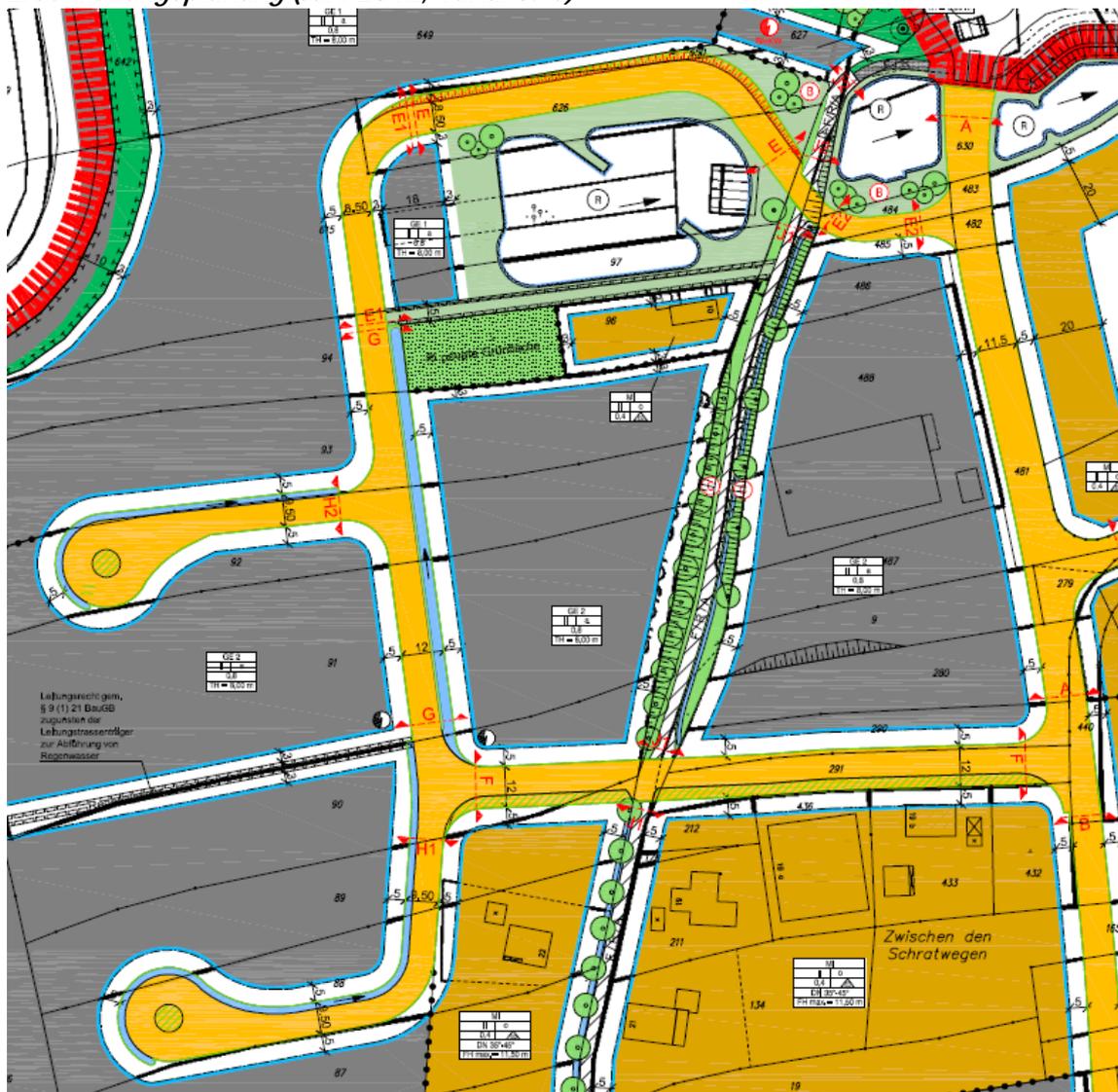
Dieses veranlasste die Verwaltung die Erschließungsplanung nochmals zu überarbeiten. Ergebnis ist ein nach Nordwesten verschwenkter Straßenverlauf ab dem Großen Schratweg. Diese Variante vermittelt somit zwischen allen diskutierten Varianten. Sie mindert die Auswirkungen auf das Grundstück 96 und 95 (Großer Schratweg 10) und hat trotzdem die verkehrstechnischen Vorzüge wie oben beschrieben. Gutachterlich ist die nach Norden verschwenkte Straßenführung geprüft worden. In der Stellungnahme des TÜV Nord aus Mai 2012 wird dieses wie folgt beschrieben: die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde Anfang 2012 mit Untersuchungen zu Schallimmissionen durch den Straßenverkehr im o. g. Plangebiet beauftragt.

Gegenstand der Untersuchungen war insbesondere der Verkehr auf einer Ringerschließung mit zwei an die Zunftstraße angeschlossenen Erschließungsspannen, die Ergebnisse der Untersuchung sind dem Bericht Az: 8000 637 430 vom 02.03.2012 zu entnehmen. Die Untersuchung hat ergeben, dass in der Nachbarschaft die beim Neubau von Verkehrswegen heranzuziehenden Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) deutlich unterschritten werden. Auch die bei Bauleitplanungen heranzuziehenden Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden unterschritten.

Nun ist beabsichtigt, die nördliche Erschließungsspanne in nördliche Richtung zu verschieben. Die Entfernung zum maßgeblichen Wohnhaus „Großer Schratweg 10“ wird hierdurch erhöht (in etwa doppelte Entfernung als vorherige Planung), wodurch sich für dieses Wohnhaus noch geringere Beurteilungspegel ergeben. An den sonstigen Wohnnutzungen ergibt sich keine geänderte Situation. Die Ergebnisse der o. g. Untersuchung haben weiterhin Bestand. Es treten weiterhin keine Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Grenzwerte auf. Die Stellungnahme des TÜV Nord aus Mai 2012 ist als Anlage 7.2. den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Das Gutachten Az: 8000 637 430 vom 02.03.2012 ist als Anlage 7.1. beigelegt.

Da in der Bauleitplanung gerecht zwischen privaten und öffentlichen Belangen abgewogen werden muss, ist diese modifizierte Variante C, mit den damit verbundenen Vorteilen, weiterverfolgt worden.

Erschließungsplanung (Juni 2012, Variante C)



b) ÖPNV

Die Stadtbuslinie 3 umfährt das Plangebiet von der Beverley Straße / Vandoeuvre Straße (Südring) über den Trophagener Weg, weiter über den südlichen Teil „Kleiner Schratweg“ und über den Laubker Weg in Richtung Biesterberg. Die Bedienung der Haltestellen erfolgt im Halbstundentakt bzw. Viertelstundentakt. Das Plangebiet ist an seinen Rändern über die beiden Haltestellen „Kleiner Schratweg“ (Im Norden am Südring) sowie „Laubker Schule“ (im Süden am Kleinen Schratweg) gut erschlossen. Die Bushaltestellen sind im Plan mit der Kennzeichnung „BUS“ markiert. Die Haltestellen für den Stadtbusverkehr sind grundsätzlich in einer Entfernung von ca. 350 m zu erreichen. Ausnahme bildet die Bebauung am Eichelger Weg (Nr. 1-7) und am Großen Schratweg (Nr. 36-28). Von dort ist die nächstgelegene Haltestelle erst in rund 550 m Entfernung erreichbar. Die nächste regionale Haltestelle liegt in ca. 800 m Entfernung. Wichtig für die Erreichbarkeit der nördlichen Haltestelle ist die Öffnung im Wall in Verlängerung des Kleinen Schratweges. Diese Öffnung ist schon in der Ursprungsplanung aus 2004 schalltechnisch überprüft und als machbar bewertet worden.

c) Fußgänger / Radfahrer

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer wird durch das bestehende Straßennetz und neu geplante Straßen sichergestellt. An den Ost-West und auch Nord-Süd verlaufenden Straßen sind Fußwege vorgesehen. Radfahrer werden überwiegend im fließenden Verkehr geführt. Radfahrer, die die Haupteerschließungsachse der Zunftstraße und den dort geplanten Rad-, Fußweg nicht nutzen möchte, können über den Großen oder Kleinen Schratweg ausweichen. Alle drei Straßen sind für Fußgänger und Radfahrer direkt an den Rad- und -Fußweg des Südrings angebunden. Der Große Schratweg, mit seinem Hohlwegcharakter, westlich der Zunftstraße, bleibt erhalten und ist ab der Einmündung des Eichelger Weges nach Norden als Anlieger-, Fuß- und Radweg festgesetzt. Im nördlichen Teilstück wird er als Fuß- und Radweg fortgeführt, um direkt an den Südring anzubinden. Eine Durchfahrtsperre für den MIV ist in diesem Übergangsbereich vorzusehen.

Der Kleine Schratweg, östlich der Zunftstraße wird im Bestand erhalten. Im nördlichen Teil, ab der nach Westen verlaufenden Anbindung an die Zunftstraße, ist er als Fuß-, Rad- und Anliegerweg festgesetzt. In seiner Fortführung wird er jedoch auf die ausschließliche Nutzung für Fuß- und Radverkehr beschränkt, um kurze Wege zur dort liegenden Bushaltestelle sicher zu stellen. Auch hier ist eine Durchfahrtsperre für den MIV vorzusehen. Eine Öffnung im Wall sichert die bequeme Erreichbarkeit der Bushaltestelle ohne Umwege.

Die ursprüngliche Planung, separat geführte Rad- und Gehwege in Ost-West Richtung durch das Gebiet zu führen wird aus Kostengründen aufgegeben. In Bezug auf die Nahmobilität ist dieses als Komfortverlust zu werten, jedoch städtebaulich vertretbar, da z.B. die Erreichbarkeit der Haltestellen des ÖPNV ohne Umwege trotzdem gewährleistet ist. In Bezug auf die generelle Gebietsdurchlässigkeit tritt dennoch eine leichte Verschlechterung ein. In die planerische Abwägung für diese Rücknahme ist eingeflossen, dass diese Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung noch aus der Option resultierte, dass das Baugebiet Südweststadt entwickelt werden sollte. Dieses hätte im Osten an das Plangebiet Schratwege angeschlossen. Dieses Baugebiet wird in Hinblick auf den demografischen Wandel auf unbestimmte Zeit zurückgestellt, da in Lemgo eine konsequente Innenentwicklungspolitik verfolgt wird, die der Ausweisung größerer zusammenhängender Baugebiete im Außenbereich eine niedrige Priorität einräumt. Das Ziel, diese Gebiete in Ost-West-Richtung untereinander zu vernetzen entfällt daher vorerst. Durch die drei Nord-Süd-Verbindungen im Gebiet, und die Ost-West-Querspangen ist weiterhin eine gute Gebietsdurchquerung sichergestellt. Auch der Trophagener Weg, als alternative Strecke in die Innenstadt, parallel zum Südring, ist - auch mit Aufgabe der separaten Fuß- und Radwege - weiterhin ohne Umwege gut zu erreichen.

2. Versorgung

Allgemeines

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Kommunikationsmedien wird im Rahmen der Erschließung sichergestellt. *Es ist darauf hinzuweisen, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden (Stellungnahme vom 12.04.2012). Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet frühzeitig vor Baubeginn abgestimmt werden.*

Diese Abstimmung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Ausführungsplanung vorbehalten. Im Rahmen der Umsetzung der Ausbauplanung werden die Leitungstrassenträger koordiniert. Die eingegangenen Hinweise der Unternehmen sind an die SEL weitergeleitet worden. In der Regel erfolgt im Vorfeld der Baumaßnahmen eine schriftliche Aufforderung die jeweiligen Bedarfe (Sanierung, Neuverlegung etc.) anzumelden.

Blockheizkraftwerk Schratwege:

Im Norden des Plangebietes ist ein Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Lemgo angesiedelt. Es besteht die Möglichkeit die Wärmeversorgung z.B. der Gewerbebetriebe darüber sicher zu stellen. Das Blockheizkraftwerk bietet eine gesicherte Wärmemenge von 3 MWh. Um die Versorgung sicherzustellen wird es erforderlich einen Hauptstrang in DN 125 mit dem Ausbau der Straße, zu legen. Vom Hauptstrang gehen dann die Hausanschlussleitungen ab.

Als ein maßgebliches Instrument der CO₂ Einsparung wurde für Lemgo die energieeffiziente Erzeugung von Wärme auf Basis der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) auf Erdgasbasis identifiziert. Auf das Klimaschutzkonzept der Stadt Lemgo wird verwiesen. Die CO₂-Emissionen im Wärmebereich wurden in dem Zeitraum von 1990 bis 2006 um 21 % gesenkt, was maßgeblich auf den primärenergiesparenden Einsatz von KWK zurückzuführen ist. Diese hat in dem genannten Zeitraum eine Vermeidung von etwa 1 Tonne CO₂-Emissionen pro Einwohner bewirkt.

Der Wärmeversorgung auf KWK-Basis (Fernwärme) besitzt daher enormes Potential den Klimaschutz in Lemgo weiter auszubauen. Dabei kombiniert der Ausbau der KWK die Aspekte der Verringerung der Emissionsbelastung und der energieeffizienten Ausnutzung der eingesetzten Primärenergie. Beide Maßnahmen tangieren das öffentliche Interesse: sie unterstützen den Umweltschutz vor Ort und dienen damit den Lemgoer Bürgern.

Die Fernwärmeversorgung in Lemgo trägt zu einer sehr ergiebigen Nutzung der Primärenergie bei. Sie wird vor Ort erzeugt, daher sind die Transportwege sehr kurz. Die Lemgoer Fernwärme hat einen zertifizierten Primärenergiefaktor von 0,29.

Der gute Primärenergiefaktor der Lemgoer Fernwärme ist von Bedeutung: Nach der EnEV müssen Immobilienbesitzer seit Februar 2002 vorgeschriebene Werte erreichen. Ein Energiebedarfsausweis dokumentiert, wie durch effiziente Wärmedämmung und eine optimale Wärmeversorgung diese Vorgaben erzielt werden. Wird beispielsweise Erdöl als Heizenergie genutzt, so muss der schlechtere Primärenergiefaktor 1,1 des Öls

durch eine zusätzliche Dämmung der Wände, der Fenster oder des Daches ausgeglichen werden. Fernwärmekunden erreichen mit dem sehr guten Primärenergiefaktor die Vorgaben der EnEV wesentlich leichter. Zusätzlich muss nach dem neuen EEWärmeG seit Januar 2009 ein Teil des Wärmebedarfs durch Erneuerbare Energien abgedeckt werden. Auch das kann Fernwärme übernehmen.

Derzeit wird überprüft, ob die Festsetzung eines Anschluss- und Benutzungszwanges für Fernwärme über separate Satzung, ergänzend zum Bebauungsplan, erfolgen kann, da sich nur so die Investition in die Fernwärme vor Ort rechnen würde.

Beratungen zu dieser Versorgungsmöglichkeit mit Fernwärme sind möglich über die Stadtwerke Lemgo, Herrn Karl Fischer 05261-255-177 oder über das Energie- und Umweltzentrum, Herrn Andreas Schmid. Das EuZ ist erreichbar unter Telefon 05261-5656.

3. Infrastruktur

- Der Kindergarten an der Bodelschwingstraße liegt ca. 800 m entfernt.
- Im Bereich Brautschatztwete / Kleiner Schratweg (*ehem. Laubker Schule*) befindet sich eine Turnhalle und ein Spiel- und Bolzplatz.
- *Als Grundschule war vor Wegfall der Schulbezirke die Grundschule Süd am Stiftsland zugeordnet.*
- Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich im *zentralen Versorgungsbereich* am Detmolder Weg / Molinder Grasweg.
- Weitere Infrastruktureinrichtungen (Behörden, Ärzte, Post, Geldinstitute) liegen im Innenstadtbereich, der *mit dem ÖPNV sowie zu Fuß und mit dem Rad sicher zu erreichen* ist.

4. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden

Die im nord-westlichen Gewerbegebiet und süd-westlichen Bereich am Laubker Bach mit einem Leitungsrecht belegten Flächen, werden zugunsten der Stadt Lemgo/des Leistungstrassenträgers belastet, da hier ein öffentlicher Abwasserkanal bzw. im nord-westlichen Bereich eine Entwässerungsmulde verlaufen soll.

Das im nord-östlichen Plangebiet festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Leistungstrassenträger sichert die Nutzung für die Ver- und Entsorgung und die Befahrung des Privatweges zugunsten der vorstehenden Begünstigten.

Die eingetragenen Geh-, Fahr- oder Leistungsrechte ersetzen jedoch nicht die dingliche Sicherung im Grundbuch (z.B. Grunddienstbarkeiten, Wegerechte etc.) oder eine öffentlich-rechtliche Sicherungen über Baulasten. Rechtliche Wirkung dieser Festsetzung ist lediglich die Sicherung dieses Bereiches vor Überbauung oder Unterbrechung. Diese Flächen müssen für den jeweiligen Nutzungszweck z.B. Befahrung, Begehen, Leitungsführung etc. frei gehalten werden.

5. Immissionsschutz

*Die Belange des Immissionsschutzes nach TA Lärm sind bereits im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren gutachterlich überprüft worden (Gutachten TÜV Nord, 1999 ist als **Anlage 4** beigefügt). Die Bestandsnutzungen und festgesetzten Nutzungskategorien sowie der größte Teil der Straßenführung - wie im*

Ursprungsplan - sind unverändert. Ergebnis des Gutachters war, dass die Zuordnung der Nutzungen untereinander - wie in der rechtskräftigen Fassung des Ursprungsbebauungsplanes 2004 dargestellt - möglich ist. Diese Zuordnung zueinander wird daher mit der 1. Änderung übernommen.

Auch der Bau des Südringes ist lärmtechnisch überprüft worden. Die Gutachten sind als **Anlage 5a** und **5b** beigelegt. Die Untersuchung der Fa. Akus zum Südring, hat gezeigt, dass die Planungen der Stadt Lemgo und der Bau des Südringes in Bezug auf Geräuschimmissionskonflikte möglich sind. Der Südring ist mittlerweile fertig gestellt worden und die Zunftstraße befindet sich im Erstausbau.

Mit der 1. Änderung erfolgt jedoch eine Umplanung der geplanten Verkehrsführung im nordwestlichen Gewerbegebiet. Die ursprünglich vorgesehene Ringerschließung wird in zwei Erschließungsstiche geändert und die Anbindung dieses Gewerbegebietes an die Zunftstraße erfolgt statt ursprünglich „einarmig“ nun als „zweiarmige“ Erschließung. Diese Veränderung des Erschließungssystems und damit ggf. verbundene Immissionskonflikte sind zu untersuchen. Dafür sind zwei Gutachten in Auftrag gegeben worden. Die Nutzungen der gewerblichen Bauflächen (GE 1 und GE 2) sind noch unbekannt (Angebotsplanung). Lediglich die Ansiedlung eines Autohauses im Norden der Fläche ist sicher. Interesse bekundet hat zusätzlich ein Fahrrad Einzelhandel. Bauleitplanerisch ist im GE 1 nicht zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß Lemgoer Liste zulässig, wenn er nicht aufgrund seiner Größe und Auswirkungen ein Sondergebiet erforderlich machen würde. Im übrigen gewerblichen Bereich GE 2 ist Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen. Im Mischgebiet ist wie im GE 1 nur nicht zentrenrelevanter Einzelhandel möglich, so kein Sondergebiet erforderlich wird. Ausnahmsweise sind auch kleinere Nahversorgungsläden zur Gebietsversorgung, die nur nahversorgungsrelevante Sortimente führen dürfen, möglich. Näheres ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Es wurde ein neues Gutachten beauftragt, welches inhaltlich die mit der 1. Änderung verbundene Verkehrserzeugung (Gesamtverkehrsbelastung und Schwerlastanteil und tageszeitliche Verteilung) im westlichen Plangebiet abschätzt (PGT, Hannover vom 14.02.2012, **Anlage 6**). Dabei wurden zwei Varianten betrachtet, die von unterschiedlichen Nutzungsintensitäten des westlichen Gewerbegebietes ausgehen. In der Minimalvariante (Nutzungsvariante 1) wird von einem kleinteilig strukturierten Gewerbegebiet (ohne Einzelhandel, ohne Spielhalle, ohne Gastronomie, ohne 24 h Betriebe) ausgegangen inkl. der Autohausansiedlung im Norden. In der Maximalvariante (Nutzungsvariante 2) wird davon ausgegangen, dass es weiterhin ein kleinteilig strukturiertes Gewerbegebiet gibt, jedoch neben dem Autohaus ein Fahrradhandel im GE hinzutritt und im Mischgebiet nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist.

Die Werte der Maximalvariante mit einem berechneten Gesamtverkehrsaufkommen von 2.090 KFZ/24h und davon 104 LKW/24h als Summe beider Richtungen wurde als Eingangswert in die schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord, Büro Hannover vom 01.03.2012 (**Anlage 7**) eingestellt.

Diese schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Bei Verwendung der aufgeführten Eingangsdaten der Tabelle 2 (Gutachten des TÜV Nord, **Anlage 7**) ist festzustellen, dass am Wohnhaus „Großer Schratweg 10“ zukünftig (Prognosejahr 2025) durch die Geräuschemissionen der geänderten/neuen Straßenwege Beurteilungspegel von tags bis zu 57 dB(A) und nachts 38 dB(A) zu erwarten sind. Die Immissionsgrenzwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm im Rahmen der Lärmvorsorge nicht überschritten werden dürfen, sind in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) normativ festgelegt.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von tagsüber 64 dB(A)

nachts 54 dB(A) werden im betrachteten Fall deutlich unterschritten.

In einer zweiten Berechnungsvariante wurde eine Worst-Case Betrachtung gemacht, die annimmt, dass der Gesamtverkehr (Werte der Tabelle 3 des TÜV Nord Gutachtens) ausschließlich über die nördliche Erschließungsspanne am Wohnhaus Großer Schratweg Nr. 10 vorbei fließt. In diesem Fall ergeben sich Beurteilungspegel von tags 59 dB(A) und nachts 44 dB(A). Auch in dieser Worst-Case-Betrachtung werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (s.o) deutlich unterschritten.

Weiterhin ist festzuhalten, dass innerhalb der Baugrenzen des untersuchten südlich gelegenen Mischgebietes Beurteilungspegel von tags max. 58 dB(A) und nachts max. 41 dB(A) erreicht werden. Hier wie auch in den Gewerbegebietsflächen werden in Frage kommende Orientierungswerte sicher eingehalten (siehe Seite 11 im Gutachten TÜV Nord)

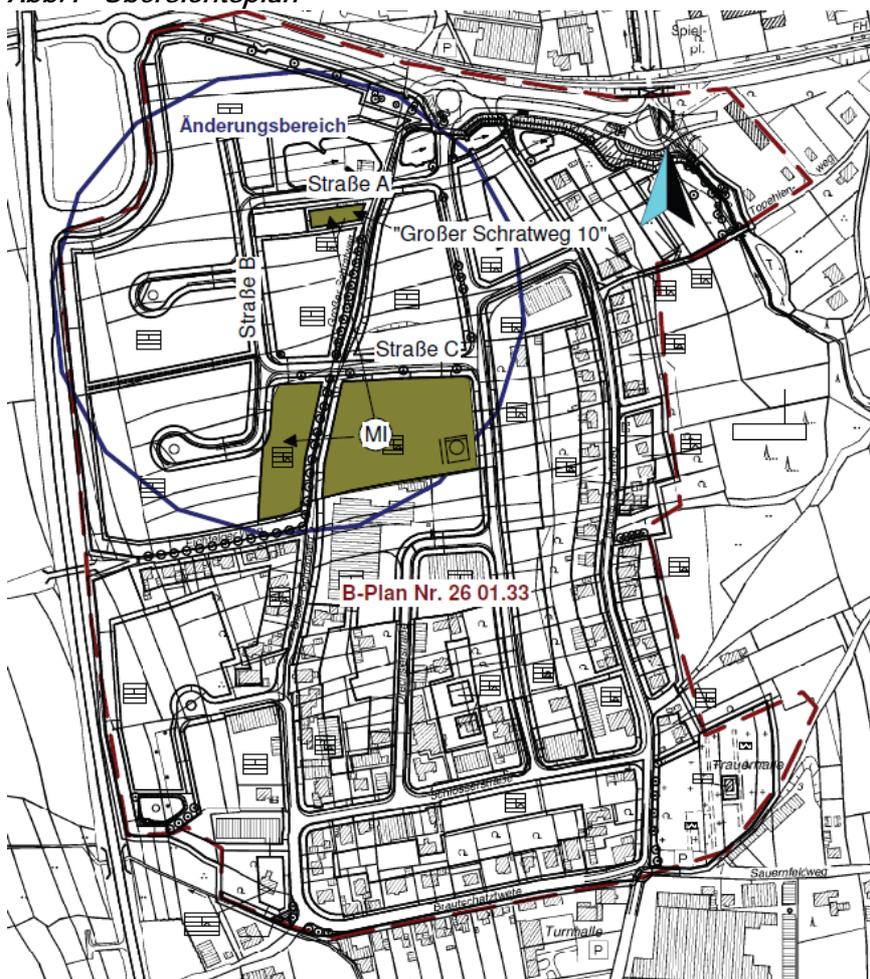
Die in einer Bauleitplanung anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte (DIN 18005) für Mischgebiete (MI) von

tagsüber 60 dB(A)

nachts 50dB(A) werden auch am Wohnhaus Großer Schratweg Nr. 10 eingehalten.

Die Ausweitung des Baufensters (MI) nach Westen kann daher erfolgen.

Abb.1 Übersichtsplan



Quelle: Auszug aus dem Gutachten TÜV Nord, vom 01.03.2012, Anhang 2

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Erschließungsplanung wie im Gutachten untersucht aufgrund eingegangener Bedenken modifiziert. Die Erschließungsspanne wurde nach Nordwesten verschwenkt, um so die Eingriffe in die Wohnumfeldsituation Großer Schratweg 10 zu minimieren. Die nachfolgende Gegenüberstellung zeigt die Modifizierung.

frühzeitige Offenlage April 2012 (Variante B)



Erschließungsplanung Juni 2012 (Variante C)



Diese Veränderung wurde daher erneut gutachterlich überprüft und wie folgt eingestuft: „die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde Anfang 2012 mit Untersuchungen zu Schallimmissionen durch den Straßenverkehr im o. g. Plangebiet beauftragt. Gegenstand der Untersuchungen war insbesondere der Verkehr auf einer Ringerschließung mit zwei an die Zufutstraße angeschlossenen Erschließungsspannen, die Ergebnisse der Untersuchung sind dem Bericht Az: 8000 637 430 vom 02.03.2012 zu entnehmen. Die Untersuchung hat ergeben, dass in der Nachbarschaft die beim Neubau von Verkehrswegen heranzuziehenden Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) deutlich unterschritten werden. Auch die bei Bauleitplanungen heranzuziehenden Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden unterschritten.“

Nun ist beabsichtigt, die nördliche Erschließungsspanne in nördliche Richtung zu verschieben. Die Entfernung zum maßgeblichen Wohnhaus „Großer Schratweg 10“ wird hierdurch erhöht (in etwa doppelte Entfernung als vorherige Planung), wodurch sich für dieses Wohnhaus noch geringere Beurteilungspegel ergeben. An den sonstigen Wohnnutzungen ergibt sich keine geänderte Situation. Die Ergebnisse der o. g. Untersuchung haben weiterhin Bestand. Es treten weiterhin keine Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Grenzwerte auf.

An dieser Stelle möchten wir zudem auf die uns übermittelte Fragestellung eingehen, inwiefern im Kreuzungsbereich der Zufutstraße die Geräusche durch Abbremsen und Beschleunigen in der Kurve zu beurteilen sind. Die zum Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm heranzuziehenden Beurteilungsgrundlagen sind in der 16. BImSchV normativ festgelegt. Diese gibt als Berechnungsgrundlage die RLS-90 („Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, 1992) vor. Hiernach wird die maximal zulässige Geschwindigkeit in Ansatz gebracht, im vorliegenden Fall wurde eine Geschwindigkeit der Fahrzeuge von 50 km/h berücksichtigt. Gesonderte Zuschläge für den Kreuzungsbereich sieht die Richtlinie nicht vor, es sei denn, es handelt sich um eine lichtzeichengeregelte Kreuzung bzw. Einmündung, was im vorliegenden Fall nicht zutrifft. Befindet sich ein Wohnhaus im Einwirkungsbereich einer Kreuzung, so ist ein Zuschlag von max. 3 dB zu vergeben. Bestehende Verkehrswege (hier die Zufutstraße) sind bei den Berechnungen nicht mit zu berücksichtigen. Im vorlie-

genden Fall ergibt sich nach den Rechenvorschriften der RLS-90 im Kreuzungsbereich Zunftspange / nördl. Erschließungsspange im östlich der Zunftstraße gelegenen Mischgebiet ein Beurteilungspegel von tags < 55 dB(A) und nachts < 40 dB(A) durch den prognostizierten Fahrzeugverkehr (Maximalfall) auf der nördl. Erschließungsspange. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) werden deutlich unterschritten, es besteht kein Anspruch auf Lärmschutz. Auch unter Einbeziehung des o. g. Zuschlags von 3 dB für die erhöhte Störwirkung an lichtzeichengeregelten Kreuzungen werden die genannten Grenzwerte deutlich unterschritten“. (Quelle Stellungnahme TÜV Nord vom 30.05.2012)

Die Stellungnahme ist dem Abwägungsmaterial als Anlage 7.2 beigefügt.

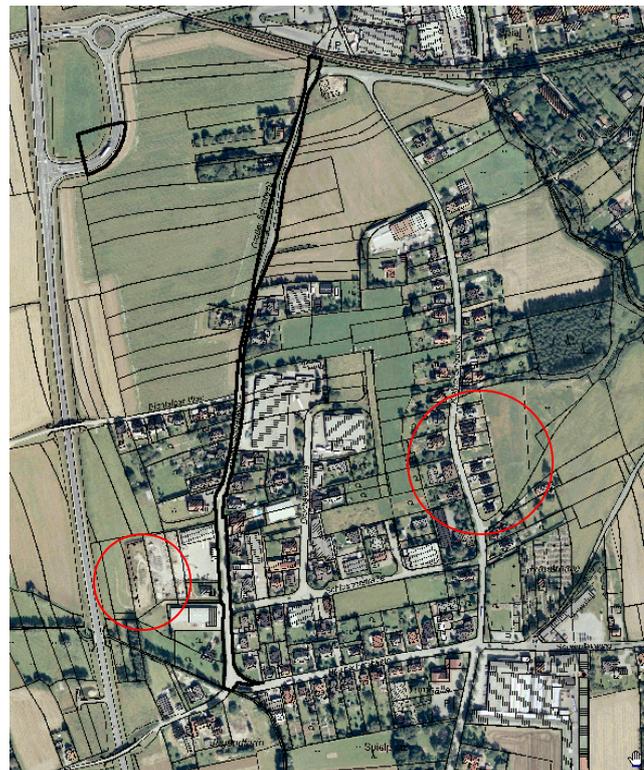
D. Art der baulichen Nutzung:

Seit der Rechtskraft des Ursprungsbauungsplanes im Jahre 2004 sind ein paar Wohngebäude, eine Lagerfläche eines örtlichen Gewerbetriebes hinzugetreten, ein neuer Betrieb am großen Schratweg entstanden und die Lebenshilfe hat erweitert. Genehmigungsrechtlich basierte dieses auf dem rechtskräftigen, endabgewogenen Bebauungsplan.

Abb. 2 Luftbilder und Übersicht Plangebiet 1999 bis 2012



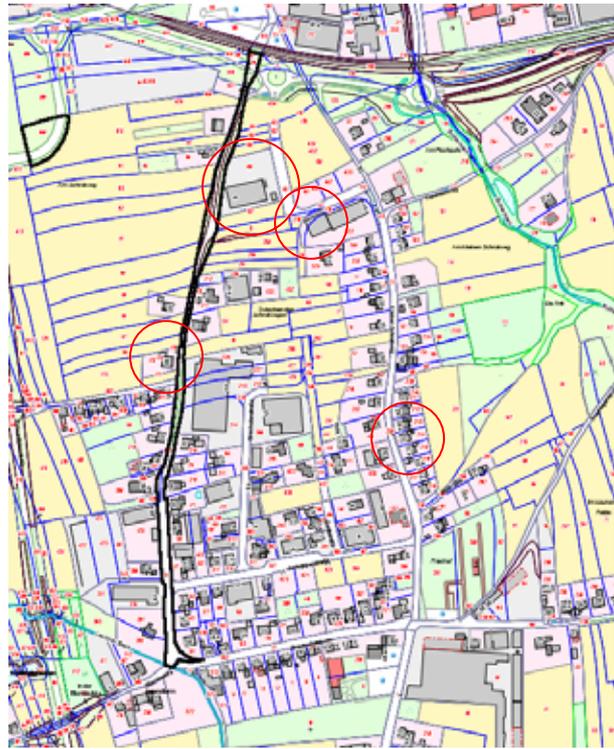
Luftbild 1999



Luftbild 2005



Luftbild 2009



Stand Liegenschaftskarte 2012

Der Gesamtbebauungsplanbereich wird auch heute noch überwiegend durch die vorhandene Bestandsbebauung geprägt. Wohnbebauung, Mischgebietenbereiche und gewerbliche Betriebe prägen das Plangebiet. Im südlichen Plangebiet, sind - wie bereits auch schon 2004 Gemengelage - vorherrschend. Durch Gutachten wurde mit Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplans bestätigt, dass die Gemengelage in der festgesetzten Art und Weise überplant werden können. Weiterhin wurde die Zonierung des Plangebietes überprüft und als machbar eingestuft. Die daraus resultierende Zuordnung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet aus 2004 wird durch die 1. Änderung bestätigt. Die ursprüngliche Zielplanung allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet auszuweisen bleibt bestehen. Lemgo ist ein attraktives Mittelzentrum mit Einpendlerüberschuss. Um den Wirtschaftsstandort aber auch den Wohnstandort zu stärken sollen die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und die Ergänzung der Wohnlagen und Mischgebietenlagen weiterhin Bestand haben.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen und Freiflächen im Nordwesten sind wegen der fehlenden Erschließung noch nicht als Gewerbegebiete in Anspruch genommen.

Wesentliche Änderungen zur Art der baulichen Nutzung sind:

- *Gliederung des Gewerbegebietes in G1 und GE 2 und diesbezüglich eine Differenzierung zur Zulässigkeit des Einzelhandels. Der ursprüngliche Bebauungsplan schloss Einzelhandel im Gewerbegebiet gänzlich aus. Dieser Ausschluss wird für das GE 2 weiterhin übernommen. Neu ist, dass im GE 1 differenzierte Regelungen zum Einzelhandel und zu Sortimenten getroffen werden.*
- *Regelungen zum Einzelhandel in Mischgebieten: der ursprünglich Plan ließ Einzelhandel in Mischgebieten ohne Differenzierung zu. Dieses wird nunmehr konkretisiert und nur noch bestimmte Sortimente und Betriebstypen gemäß Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lemgo zugelassen.*
- *Regelung von Fremdwerbbeanlagen und Differenzierung der Zulässigkeit in Teilen des Plangebietes*
- *Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben*

Ausschluss von allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um die Wohnfunktion hier zu stärken. Dieses ist bereits im Ursprungsplan aus 2004 so geregelt worden.

Bei den festgesetzten Mischgebieten werden die allgemein zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen und ebenso die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, um hier ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu schaffen. Insbesondere die Vergnügungsstätten haben ein hohes Konfliktpotenzial zu benachbarter Wohnbebauung, da diese in der Regel auch in der Nachtzeit geöffnet haben. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und oben genannter Nutzungen war bereits im Ursprungsplan vorgesehen, so dass es zu keiner Schlechterstellung kommt.

Bei den festgesetzten Gewerbegebieten werden Vergnügungsstätten (wie bisher auch) und Bordelle sowie bordellartige Betriebe, Swingerclubs ausgeschlossen. Hintergrund ist, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und auch Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Swingerclubs ausgeschlossen werden sollen, um der gewerblichen Nutzung den Vorrang zu geben und auch einen Imageverlust sowie Veränderungen des Bodenpreisgefüges zu vermeiden.

In Bezug auf die Vergnügungsstätten ist in Lemgo derzeit ein Vergnügungsstättenkonzept in der Erarbeitung. In diesem Konzept wird der Steuerungswille der Stadt Lemgo zum Ausdruck gebracht, der nicht einen Totalausschluss von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet beinhaltet, sondern eine Konzentration auf Bereiche die heute schon faktische Sondergebiete „Vergnügungsstätten“ sind oder als solche ausgewiesen sind (z.B. vorhabenbezogener Bebauungsplan Liemer Weg). Das Konzept wird erst durch die Umsetzung in die Bauleitplanung verbindlich.

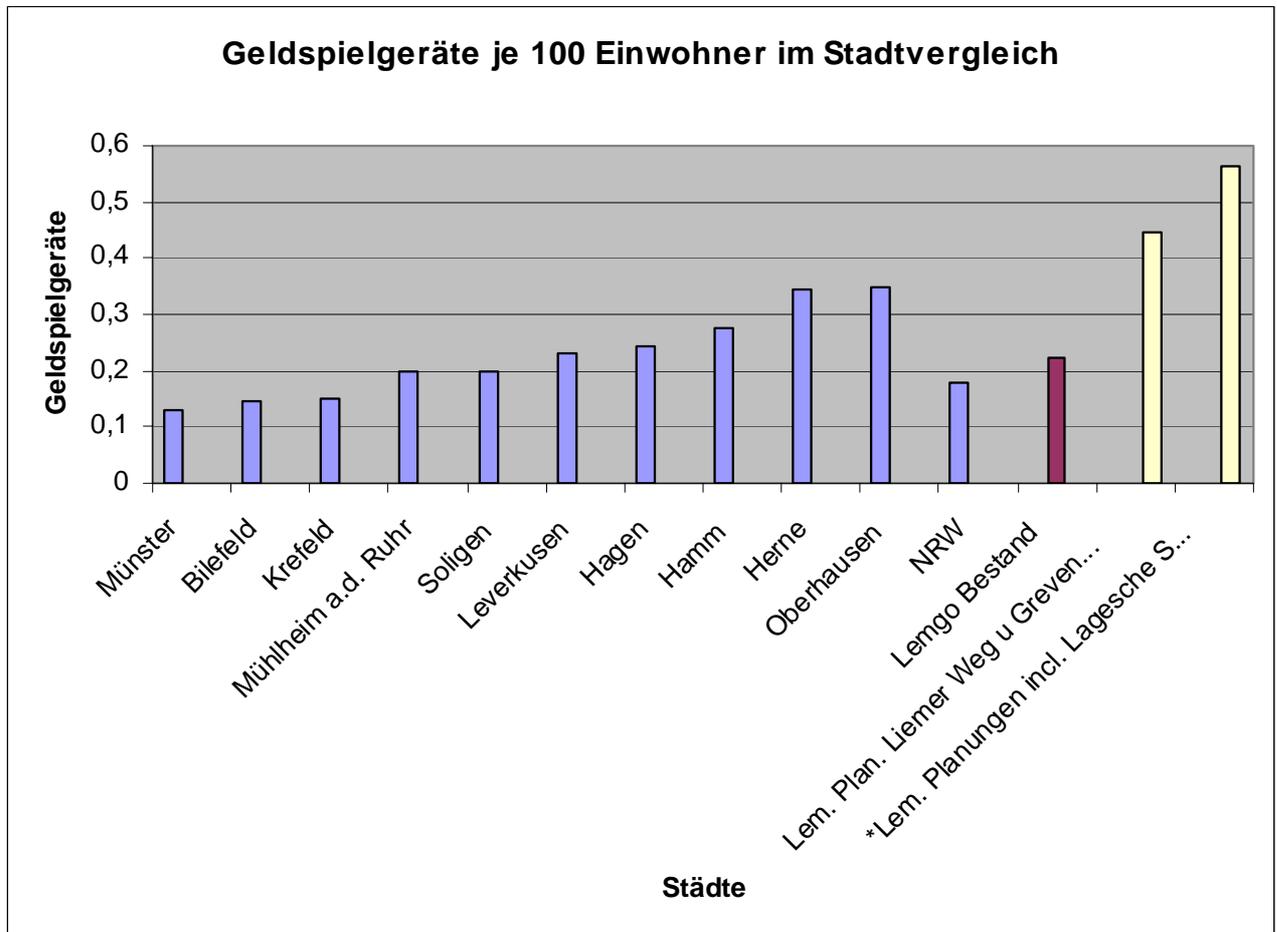
Um nachträgliche Änderungen zu vermeiden, werden im Vorgriff darauf Regelungen getroffen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist seit Rechtskraft des Ursprungsplanes wirksam, so dass es zu keiner Verschlechterung der Grundstücksausnutzung kommt. In nachfolgenden Tabellen und Abbildung sind die Vergnügungsstätten für den Stadtteil Lemgo dargestellt. Die Konzentrationsbereiche sind deutlich ablesbar.

Tab. 1: Bestand und Planung Spielhallen in Lemgo (Stand Februar 2011)

Spielhalle	Standort	Größe
Rhön Automatenvertrieb Knahl GmbH & CoKG	Echternstr. 55 -57	90 m ²
Haring Automaten	Breite Str. 44-46	110 m ²
Novo Play GmbH	Breite Str. 39-41	151 m ²
Schäferkordt	Papenstr. 27	108,44 m ²
Golden Nugget	Mittelstr. 147	107,80 m ²
Casino City	Lagesche Str. 15	Spielhalle 1 145,93 m ²
		Spielhalle 2 147,84 m ²
		Spielhalle 3 144,33 m ²
		Spielhalle 4 144,31 m ²
		Spielfläche 582,41 m ²

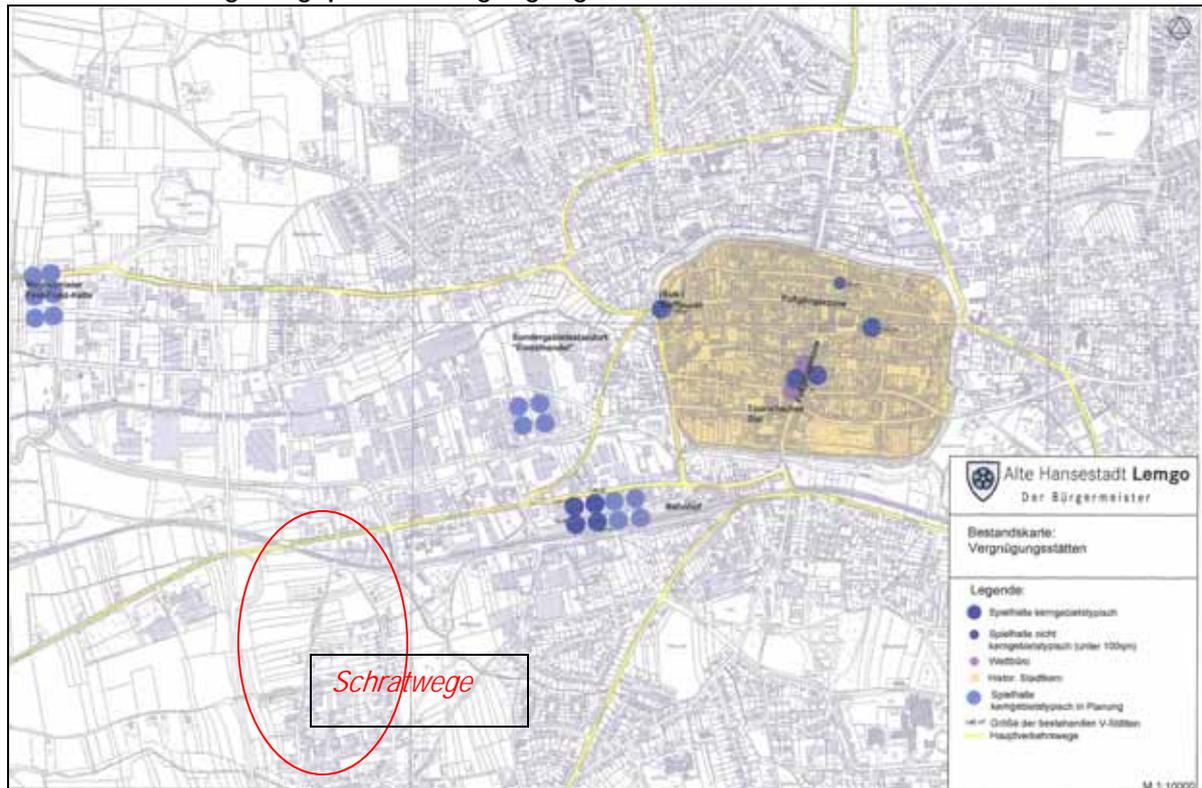
Folgende Vergnügungsstätten sind in Planung:		
Standort Lagesche Straße	Lagesche Straße 15	Spielhalle 1 181,50 m ² Spielhalle 2 157,38 m ² Spielhalle 3 162,94 m ² <u>Spielhalle 4 163,46 m²</u> Gesamte Grundfläche 665,28 m ²
Standort Liemer Weg	Liemer Weg 76	Spielhalle 1 144 m ² Spielhalle 2 144 m ² Spielhalle 3 144 m ² Spielhalle 4 144 m ² Spielhalle 5 144 m ² Spielhalle 6 144 m ² <u>Spielfläche 864 m²</u> Gesamte Grundfläche 1188,01 m ²
Standort Grevenmarsch	Grevenmarschstraße 37	Spielhalle 1 60,52 m ² Spielhalle 2 65,82 m ² Spielhalle 3 65,69 m ² Spielhalle 4 69,16 m ² <u>Spielfläche 261,19</u> Gesamte Grundfläche 444,53 m ²

Abb.3 Spielhallengeräte je 100 Einwohner im Vergleich



*Lemgo Planung, Liemer Weg und Grevenmarsch Erweiterung an der Lageschen Straße

Abb. 4 Kartierung der geplanten Vergnügungsstätten, sowie des Bestandes



Quelle: Stadtplanung Lemgo, Bestand (dunkelblau) und Planung (hellblau) Vergnügungsstätten

Daher wird festgesetzt, zum Schutz der Gewerbebetriebe sowie zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und der Gebietstypik die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet auszuschließen. Es sollen auch mit der 1. Änderung Schratwege keine weiteren Standorte in gewerblichen Lagen planerisch eröffnet werden. Gleiches gilt für Bordelle und bordellartige Betriebe, Swingerclubs.

Einschränkung und Ausschluss von Einzelhandel:

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die im Plangebiet an sich allgemein zulässig sind, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss gewahrt bleiben. Unter „Arten von Nutzungen“ sind die in den Baugebietsvorschriften verwendeten Nutzungsbegriffe zu verstehen. Auf der Grundlage dieser Ermächtigungsnorm können auch Einzelhandelsnutzungen (als Arten von Nutzungen) in Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten generell ausgeschlossen werden. Der Ausschluss muss jedoch städtebaulich erforderlich sein (§ 1 Abs. 3 BauGB) und den Anforderungen des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 7 BauGB) genügen.

Soll der Einzelhandel im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden, bietet § 1 Abs. 9 BauNVO die Möglichkeit, bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe nur bestimmte Unterarten von Einzelhandelsnutzungen auszuschließen. Besondere städtebauliche Gründe liegen in der Regel in Form eines beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept (wie in Lemgo) vor. Im Verhältnis zu § 1 Abs. 5 BauNVO erlaubt § 1 Abs. 9 BauNVO eine feiner ausdifferenzierte Festsetzung der im Planbereich unzulässigen Nutzungen. Bei der Bildung der Unterarten von Nutzungen müssen von anderen Anlagen abgrenzbare Anlagentypen gebildet werden. Die Differenzierung muss den marktüblichen Gegebenheiten entsprechen und die Nutzungsart in der sozialen und ökonomischen Realität bereits existieren. Es ist eine Typisierung bezüglich der Verkaufsfläche, der Einzelhandelsbranche und des Sortimentes möglich.

Im ursprünglichen Bebauungsplan 01.33 Schratwege aus 2004 war im Gewerbegebiet Schratwege Einzelhandel jeglicher Art ausgeschlossen und im Mischgebiet, soweit nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen, wiederum jeglicher Einzelhandel, auch Nahversorgung, zugelassen. Dieses wird mit der 1. Änderung differenzierter festgesetzt.

Seit 1999 gibt es in Lemgo Einzelhandelskonzepte¹, die zum Schutz der Innenstadt und der Stadtteilzentren eine Steuerung empfehlen. Im Konzept 1999 heißt es, dass die Nahversorgungssituation in Lemgo Süd-West in Bezug auf das Sortiment Lebensmittel gestärkt werden sollte (Seite 45, Einzelhandelskonzept CIMA, 1999). Dieses ist mittlerweile umgesetzt, indem am Detmolder Weg in Kopplung mit einem Discounter am Molinder Grasweg ein großflächiger Vollversorger angesiedelt wurde. Weiterhin empfiehlt das Einzelhandelskonzept aus 2008 (Seite 74-77) keine weitere Ansiedlung von Nahversorgung, um den zentralen Versorgungsbereich am Detmolder Weg nicht zu gefährden. Die Notwendigkeit weitere Nahversorger im Süd-Westen anzusiedeln ist daher nicht mehr gegeben. Kleine Nachbarschaftsläden sollen jedoch ermöglicht werden, um z.B. Bäcker, Gemüseläden etc. in direkter fußläufiger Nachbarschaft ansiedeln zu können.

In dieser Konsequenz werden mit der 1. Änderung Schratwege die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes aus 2008 umgesetzt. Ab Seite 59 ff. sind zusammengefasst folgende strategischen Aussagen getroffen:

- *Hauptzentrum: Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung*
- *Zentrale Versorgungsbereiche (Nahversorgungsbereiche): Fokussierung auf nahversorgungsrelevante Sortimente*
- *Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Fokussierung auf nicht zentrenrelevante Sortimente*

Folgende Übertragungen auf das Gebiet Schratwege erfolgen daher:

Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) ist nur nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Wegen der Sichtlage zum Südring und der bekannten Ansiedlung eines Autohauses sowie der damit verbundenen Nachfragen für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ist dieses im Sinne des Einzelhandelskonzeptes vertretbar. Dieses gilt nicht für Geschäfte, die ein Sondergebiet erfordern würden.

In den Mischgebieten gilt gleiches, jedoch können ausnahmsweise Nachbarschaftsläden bis 400 m² zugelassen werden (Nachbarschaftsläden z.B. Kioske, Bäckereien, kleinere Lebensmittelgeschäfte). Letztere würden die Grundversorgung im Gebiet sicherstellen. Die Größenbeschränkung ist darin begründet, dass ausschließlich die Grundversorgung sichergestellt werden soll und nicht externe Käufer durch Discounter (799 m²) in das Gebiet gezogen werden sollen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lemgo sind zudem zentrale Nahversorgungsschwerpunkte angegeben, die nicht gefährdet werden sollen. Der nächste größere Lebensmittelschwerpunkt, d.h. ein Nahversorgungszentrum ist am Detmolder Weg, zu finden.

Im Gewerbegebiet 2 ist Einzelhandel, wie bereits 2004 rechtskräftig festgesetzt, unzulässig. Gestützt wird dieser Ausschluss durch die gemeindlichen Entwicklungsplanung die Gewerbegebiete in erster Linie der Ansiedlung von Produktions- und Handwerksbetrieben dienen, um die von diesen Betrieben ausgehende Störungen aus den Ortslagen fernzuhalten. Der größere Teil der Gewerbegebietsflächen wird daher der rein ge-

¹ *Einzelhandelskonzept für das Mittelzentrum Lemgo, CIMA Lübeck 1999, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zur Branche Lebensmittel, CIMA Lübeck 2003/2004, Fortschreibung zur Entwicklung der Grevenmarsch, CIMA Lübeck, 2004, Gutachterliche Ergänzung zum Einzelhandelskonzept, CIMA Lübeck 2005, Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes von 1999, CIMA Lübeck, 2008 „Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008“*

werblichen Nutzung vorbehalten, und nur ein kleinräumiger Bereich am Südring für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel geöffnet.

Sinn dieser Gliederung und Feinsteuerung ist, unerwünschte, zentrumsgefährdende Entwicklungen zu vermeiden. Durch Einzelhandelsansammlungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren werden insbesondere die Lebensfähigkeit und die Angebotsvielfalt in der Innenstadt und die wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf in den Nahversorgungszentren geschwächt. Dies ist städtebaulich nicht erwünscht. Weiterhin erfolgt im überwiegenden Teil der Gewerbegebiete ein Einzelhandelsausschluss, da zu befürchten wäre, dass die Gewerbegebiete mit Einzelhandel aufgefüllt würden, was wiederum zu Veränderungen im Bodenpreisgefüge führt und ggf. sogar die originäre Kernnutzung verdrängen würde, da Synergieeffekt weitere Einzelhändler nach sich ziehen könnten.

Das Kernziel „Schaffung gewerblicher Grundstücke für Handwerk Produktion, Bau“ wird gesichert und in Abwägung mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts eine Steuerung von Einzelhandel vorgenommen.

Das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo ist im Internet unter <http://www.lemgo.net/1806.html> (Zugriffsdatum 10.04.2011) sowie in ausgedruckter Form im Bereich Stadtplanung der Alten Hansestadt Lemgo innerhalb der Öffnungszeiten einsehbar.

Ausschluss von Fremdwerbbeanlagen in Teilen des Plangebietes:

Im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Autohauses im Norden der Fläche wird mit der 1. Änderung die Bepflanzung verändert. Ursprünglich war hier eine Ausgleichsfläche mit einer dichten Gehölzpflanzung als 10 m Grünstreifen vorgesehen. Da das Autohaus gerne zum Südring sichtbar sein möchte, wird der Grünstreifen etwas schmaler ausgeführt und mit Winterlinden auf Landschaftsrasen gestaltet. Die Pflege übernimmt das Autohaus per Vertrag.

Diese Änderung der Grünkonzeption macht diesen Grünstreifen und den daran angrenzenden Sichtbereich des Gewerbegebietes für Fremdwerbbeanlagenbetreiber entsprechend attraktiv. Diese „Schaufensterlage“ soll daher ausschließlich genutzt werden, um für die ortsansässigen Betriebe zu werben. Aus städtebaulich gestalterischen Gründen soll durch den Ausschluss eine mögliche Häufung von Werbeanlagen an den Schauseiten der B238 N und des Südringes vermieden werden, indem zu den ortsfesten Werbeanlagen der Betriebe an der Stätte der Leistung weitere Fremdanlagen hinzutreten. Die Regelung zu Fremdwerbbeanlagen wurde erforderlich, da maßgeblich für den wirtschaftlichen Erfolg einer Fremdwerbbeanlage die öffentliche Einsehbarkeit an hoch frequentierten Verkehrsachsen Voraussetzung ist. Diese war im Ursprungsplan nicht gegeben, da das Gewerbegebiet im Ursprungsplan durch eine 10 m breite, undurchsichtige Gehölzpflanzung umseitig umgeben war (Ausgleichsfläche). Mit der optischen Öffnung des Gewerbegebietes nach Norden, wird nunmehr erforderlich eine gestalterische und auch städtebauliche Regelung zu treffen.

Im weiteren Gebiet sind diese Anlagen zulässig, da ein Vollausschluss nicht erforderlich ist. Die Anlagen sind jedoch wie alle anderen Werbeanlagen auf das Baufenster beschränkt. Außerhalb im Vorgartenbereich sollen keine baulichen Anlagen errichtet werden, um begrünte Vorgartenzonen zu erzielen.

In Abwägung der wirtschaftlichen und privaten Belange sowie der öffentlichen Belange, wird der Ausschluss von Fremdwerbbeanlagen nicht als Totalausschluss formuliert, sondern eingeschränkt. Fremdwerbbeanlagen

im GE 1 und GE 2 sind nicht zulässig, wenn sie von der B 238n inkl. Abfahrts-Abfahrtsarm sowie dem Südring (Beverley Straße / Vandoeuvre Straße) einsehbar sind.

E. Maß der baulichen Nutzung:

Dichte

Die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächen richten sich nach den Bestimmungen des § 17 BauNVO. Dort sind Obergrenzen formuliert, die Maßstab der Dichteberechnung sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vergleich zum Ursprungsplan nicht geändert sondern übernommen.

Zum Landschaftsraum, am Topehlenweg ist eine niedrigere Dichte angesetzt, um den Übergang zum Landschaftsraum mit abnehmender Höhe und Dichte zu gestalten. Gleiches gilt auf dem Grundstück im Übergang zum Laubker Bach.

Geschosse:

In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist eine zweigeschossige, bzw. vereinzelt eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Diese Geschossigkeit gilt auch für die Gewerbegebiete, die wie im Ursprungsplan, mit II Vollgeschossen festgesetzt sind. Die Geschossigkeit wird z.B. bei Bürobauten relevant. Eine Baumassenzahl ist nicht erforderlich, da die maximalen Höhen (First- und Traufwandhöhe), die Zahl der Vollgeschosse und auch eine Grundflächenzahl festgesetzt sind, so dass sich daraus das Bauvolumina auf dem Grundstück ergibt.

Höhenfestsetzungen:

Die maximal zulässige Traufwandhöhe der zu errichtenden Gebäude wird im gesamten Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) auf 8,00 m begrenzt. In den Gewerbegebieten werden neben der Geschossigkeit jeweils maximale Wandhöhen festgesetzt, um negative Auswirkungen durch überhöhte Baumassen im Weichbild der Stadt (auf ansteigendem Gelände) zu vermeiden.

In allen Baugebieten, auch in den Gewerbegebieten, gilt bei zweigeschossigen Gebäuden eine maximale Firsthöhe von 11,50 m und bei eingeschossigen Gebäuden von 10,00 m.

F. Bauweise:

Vorgesehen ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

In den Gewerbegebieten wird die Länge der einzelnen Baukörper gemäß § 22 (4) nicht begrenzt und weicht daher von der offenen Bauweise ab. Letzteres ist Konsequenz aus gewerblicher Nutzung, die teilweise längere Hallen erforderlich macht. Beidseitiger Grenzabstand ist dennoch, analog der offenen Bauweise, einzuhalten.

G. Überbaubare Grundstücksfläche:

Die wesentlichen Regelungen sind im Vergleich zu vorher übernommen worden.

In Bezug auf Werbeanlagen wurde neu festgesetzt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig sind. Vorher war diese Festsetzung nur entlang der B 238n inkl. Auffahrtsarm festgesetzt. Da Stellplätze und Garagen im Gebiet, zugunsten begrünter Vorgartenzonen auch nur innerhalb des Baufensters zulässig sind, auch Fremdwerbeanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind und die Baufenster sehr großzügig dimensioniert sind, ist diese Änderung in Bezug auf die Position von Werbeanlagen auf dem Grundstück logische Konsequenz.

H. Gestaltung:

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen heben darauf ab, die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten; dies hat positive Bedeutung für

- die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers,
- die gestalterische Situation des Gebäudeumfeldes
- die Beeinflussung des Kleinklimas

Dachneigung im Mischgebiet (MI) und allgemeinen Wohngebiet (WA):

Die getroffenen Festsetzungen für die Gebäudegestaltung betreffen insbesondere die Dachneigungen; hier werden im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet Festsetzungen getroffen, die eine Anpassung an den vorhandenen Bestand vorsehen, um ein angepasstes Straßenbild zu gewährleisten. *Die Dachneigungen sind überprüft und geringfügig korrigiert worden. Einschränkungen zum vorherigen Stand erfolgen dadurch nicht. Die beiden nördlich gelegenen Mischgebiete, die durch die gewerbliche, flachgeneigte Bestandsbebauung geprägt sind oder zukünftig werden, werden aus der Regelung zur Dachneigung ausgenommen. Alle anderen Dachneigungen leiten sich gestalterisch aus der jeweiligen Prägung der gegenüberliegenden und umliegenden Baukörper ab. Fremdkörper (d.h. vorhandene, weniger häufige Gestaltungsvarianten) wurden dabei aus der Betrachtung ausgenommen.*

Dachneigung in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2):

Im Gewerbegebiet ist die festgesetzte Dachneigung von max. 30 ° entfallen, da die Festsetzungen der maximalen Traufhöhe und der maximalen Firsthöhe (siehe textl. Festsetzungen) ausreichend sind. Im Gewerbegebiet sind bezüglich der Dachformen und neigungen keine wesentlichen Einschränkungen vorgesehen. Hier sind sowohl Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer oder Sheddächer etc. zulässig. Für Bauten, die unmittelbar dem Gewerbe dienen, sind Firstreiter oder Dachreiter, Aufbauten aus Glas bis 1,50 m Höhe zulässig, so weit diese für eine bessere Belichtung notwendig sind.

Dachneigung allgemein:

Die Dachneigungen sind aufeinander abzustimmen. Ungleiche Dachneigungen beim Hauptbaukörper oder bei aneinandergebauten Gebäuden wurden daher, wie bereits 2004, ausgeschlossen. Ziel dieser Festsetzung ist eine harmonische Gesamtwirkung der Baukörper zueinander.

Dachgauben

Die Festsetzung zu Dachgauben bleibt wie im Ursprungsplan bestehen.

Behelfsbauten

Behelfsbauten sind unzulässig, da diese einen gestalterisch provisorischen Eindruck vermitteln und den städtebaulichen Gesamteindruck verschlechtern.

Einfriedungen, Zäune, Hecken an dem öffentlichen Straßenraum:

*Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Straßen auf 1m Höhe begrenzt. Diese Höhenbegrenzung ist aus dem Straßenverkehrsrecht (StrVG NRW § 30 Abs. 2) abgeleitet, um Sichtbehinderungen bei der Ausfahrt in den fließenden Verkehr insbesondere in Bezug auf Fußgänger/Radfahrer zu vermeiden. Bei Grundstücken, die z.B. ihre Lager- und Außenflächen schützen wollen sind Ausnahmen zulässig, wenn verkehrsrechtlich keine Bedenken bestehen, d.h. ausreichende Sichtverhältnisse gewahrt sind. Bedenken bestehen nicht, wenn über Sichtdreiecke gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006), nachgewiesen wird, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Straßenraum gewährleistet werden. Weiterhin wäre es grundsätzlich möglich, die Zaunanlagen, wenn Sie höher als 1,00 m sein sollen, von der vorderen, zur Straße liegenden Grundstücksgrenze abzurücken. Die „Vorflächen“, die nicht überbaubare Grundstücksfläche sind, sind gärtnerisch zu gestalten. Auch könnten z.B. die Tore/Einfahrtsbereiche zur Ein- und Ausfahrt zurückgesetzt ausgeführt werden, um z.B. Aufstellfläche davor zu erhalten und genügend Einsicht in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten. Über Sichtdreiecke (RASt 06) ist in beiden Fällen nachzuweisen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Straßenraum gewährleistet sind. Ein Auszug aus der RASt 2006, Kapitel 6.39.3(Sichtdreiecke) ist der Begründung als **Anlage 8** beigelegt.*

Einfriedungen, Zäune, Hecken an der seitlichen Grundstücksgrenze.

Zur besseren Gebietsdurchgrünung legte schon der ursprüngliche Bebauungsplan fest, dass an der seitlichen Grundstücksgrenz nur Laubhecken bis 1,80 m Höhe zulässig sind. Diese Festsetzung wird übernommen. Mit dieser Positivfestsetzung sind andere Grundstückseingrenzungen (andere Materialien) ausgeschlossen. Innenliegende transparente Zäune (z.B. Drahtzäune) sind zulässig, wenn sie z.B. beidseitig mit Heckenpflanzen bepflanzt sind (Zaun liegt zwischen zwei Laubhecken) oder wenn z.B. der Zaun zur äußeren Grundstücksgrenze, d.h. zum angrenzenden Grundstück mit einer Laubhecke verdeckt wird. Hintergrund ist, dass eine Hecke alleine manchmal nicht das individuelle Schutzbedürfnis der Grundstückseigentümer gewährleistet. Insbesondere in der Anfangszeit der Pflanzung, wenn die Laubhecke noch klein und nicht dicht ist, ist das Bedürfnis nach Abgrenzung hoch. Wenn daher transparente Zäune beidseitig bepflanzt werden, oder aber innenliegend gesetzt werden, sind Zäune, die später nicht mehr sichtbar sind, zulässig. So werden beide Belange (Gebietsdurchgrünung und Abgrenzung durch Zäune) miteinander vereinbart.

Bodenaushub, Gelände

Die Festsetzung aus dem alten Plan wurde übernommen. Der Einbau von Bodenaushub auf dem Gelände soll unter Wahrung des natürlichen Geländeverlaufes (siehe gestalterische Festsetzung Nr. 1) parallel, d.h. gleichmäßig dick, zu diesem gewachsenen Geländeverlauf eingebracht werden. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass der Bodenaushub in der Regel auf dem Grundstück verbleiben soll, jedoch nicht verwendet werden soll, aus einem geneigten, leicht hängigen Grundstück, durch einseitige Anfüllung, ein ebenes Grundstück zu modellieren. Durch den Auftrag des Bodens parallel zum Geländeverlauf wird sichergestellt, dass an den Grundstücksgrenzen jeweils ein harmonischer Übergang entsteht. Stützwände und harte Geländebrüche zum benachbarten Grundstück sollen so vermieden werden.

Werbeanlagen (auch Fremdwerbeanlagen):

Die Wechsellichtwerbeanlagen etc. sind nicht zulässig, da sie geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer abzulenken. Dieses wurde durch Straßen.NRW bereits im Ursprungsplan (2004) gefordert und umgesetzt. Die Regelung wird übernommen.

Freistehende Werbeanlagen werden auf maximal 8 m Höhe begrenzt. Dieses gilt auch für Fremdwerbeanlagen, in den Teilen des Plangebietes, wo sie nicht ausgeschlossen sind. Hintergrund dieser Höhenbegrenzung ist, dass aus gestalterischen Gründen bei Gewerbebetrieben die Traufwandhöhe auf 8,00 m begrenzt wurde um negative Auswirkungen durch überhöhte Baumassen im Weichbild der Stadt (auf ansteigendem Gelände) zu vermeiden. Um dieses Ziel nicht durch Werbeanlagen zu konterkarieren, sind diese ebenfalls auf dieses Maß beschränkt und auch auf Dachflächen, oberhalb der Traufe gänzlich ausgeschlossen.

Werbeanlagen an den Fassaden sollen jeweils zur Seite und zur Traufe des Gebäudes mind. 1,50 m Abstand halten und nicht mehr als 50 % der Wandfläche insgesamt einnehmen. Hintergrund dieser Festsetzung ist, das Maß der Werbeanlagen proportional zur Wandfläche einzuschränken und damit den Baukörper als solches noch wahrnehmbar zu machen. Die 50 % Regelung ist vertretbar, weil sie in den gewerblichen Teilen des Plangebietes sowohl dem Bedürfnis nach Werbung als auch städtebaulichen Belangen entspricht.

Werbeanlagen dürfen gärtnerisch gestaltete Flächen oder Grünflächen nicht verdecken, da dieses dem Ziel der Gebietsdurchgrünung widerspricht.

I. Landwirtschaft:

In dem gesamten Plangebiet befinden sich kaum größere zusammenhängende Grundstücksflächen. Wie aus dem Bebauungsplan ersichtlich, handelt es sich hier größtenteils um schmale und langgestreckte Grundstücke, die teilweise von landwirtschaftlichen Betrieben gepachtet sind. *Wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan aus 2004 beschrieben wird durch die Planung die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe nicht gefährdet. Der öffentliche Belang gewerbliche Flächen in Lemgo zu entwickeln macht es erforderlich ein Angebot an Gewerbeflächen vorzuhalten und hierfür die planerischen Voraussetzungen zu schaffen. Schon der Ursprungsplan aus 2004 hat diese beiden öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Mit der ersten Änderung wird die Zielhaltung gewerbliche Bauflächen auszuweisen aufrechterhalten.*

J. GrünplanungBegrünung von privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

Die Begrünung der nicht überbauten Flächen und der Stellplatzflächen dient der inneren Durchgrünung und Einbindung des B-Plangebietes in die Landschaft. Positive Wirkungen ergeben sich im Wesentlichen für folgende Schutzgüter:

- Schutzgut Boden – Belebung der oberen Bodenschichten und Förderung einer natürlichen Bodenentwicklung –
- Schutzgut Klima – Erhöhung der Luftfeuchte und Minderung der Entstehung von Wärmeinseln –
- Schutzgut Arten und Biotope – Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere –

„Gärtnerisch anzulegen“ bedeutet, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Vorgartenflächen (zwischen Haus und Straßenbegrenzungslinie) nicht als Arbeits-, Lager- oder Abstellflächen genutzt werden und somit begrünt werden (z.B. Rasenfläche mit Bepflanzung oder komplette Bepflanzung, jedoch keine Versiegelung durch Steinmaterial). Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, die in der Regel als optisch befestigte Fläche im Gegensatz zu einer gärtnerisch angelegten Fläche wahrgenommen werden, sind nicht unter gärtnerischer Gestaltung zu fassen. Gartenwege zählen zur gärtnerischen Gestaltung, müssen jedoch deutlich untergeordnet zur gärtnerisch gestalteten Fläche sein. Ziel dieser Grünfestsetzung ist die Bepflanzung und die natürliche Gestaltung der Vorgärten und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu bewirken, um den Eingriff in die Landschaft und das Schutzgut Boden sowie in den Lebensraum von Tieren und Pflanzen zu mindern.

Begrünung von Stellplatzflächen:

Baumpflanzungen erfolgen zum einen zur Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes, zum anderen tragen sie erheblich zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse bei. Positive Auswirkungen ergeben sich für das Schutzgut Klima – Erhöhung der Luftfeuchte und Vermeidung von Wärmeinseln – sowie für das Schutzgut Arten und Biotope – Schaffung von Lebensräumen für Tiere. *Die Minderungsmaßnahme „Stellplatzbegrünung“ ist mindestens ein Jahr nach erfolgter Schlussabnahme nachzuweisen. Im Vorfeld ist mit der Baugenehmigung ein Begrünungsplan einzureichen.*

Private Grünfläche „Garten mit Großbäumen“:

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche sind zahlreiche Bäume und Sträucher vorhanden. Auf Wunsch des Eigentümers (Schreiben vom 02.01.2012)) wird die alte Festsetzung für das Flurstück 95 aus 2004 übernommen. Dieses Flurstück 95, das damit nicht baulich oder gewerblich genutzt werden kann, unterliegt damit auch nicht der Beitragspflicht i.S.d. § 133 Abs. 1 BauGB.

Die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche „Garten mit Großbäumen“ unterscheidet sich in Bezug auf nicht überbaubare Grundstücksfläche dadurch, dass der prägende Gehölzbestand mit Großbäumen erhalten bleiben muss und eine höhere ökologischen Funktion sowie landschaftsplanerische Wirkung entfaltet als die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Durch die Bäume ist ein parkähnlicher Charakter prägend. Nebenanlagen bis 30 m³ wie z.B. Gerätehaus oder Holzstapel, die direkt mit der Bewirtschaftung der Fläche zusammenhängen sind zulässig, da sie die private Grünfläche nicht beeinträchtigen. Stellplätze, Pergolen Terrassen, größere bauliche Anlagen, die in der Regel einer grundstücksbezogenen Hauptnutzung z.B. einem Wohn- oder Gewerbegebäude dienen oder sogar einen eigenständigen Nutzungszweck besitzen, sind nicht mit der Festsetzung private Grünfläche vereinbar. Eine private Grünfläche ist eine in sich eigenständige Hauptnutzung und darf nicht durch andere Nutzungen, außer den explizit zulässigen Nutzungen überlagert werden.

Im vorderen Bereich des Grundstückes des Eigentümers (Flurstück 96) wurde das ursprüngliche Baufenster nach Westen ausgeweitet, um bei Aufrechterhaltung der privaten Grünfläche noch ein zweites Wohnhaus oder ggf. einen Motorradclub/Vereinshaus, welches z.Zt. etwas weiter nördlich angesiedelt ist, ergänzen zu können. Die Belange des Eigentümers, formuliert im Schreiben vom 02.01.2012, sind somit in Bezug auf diese Sondersituation umgesetzt. Mit Bauantrag ist die gesicherte Erschließung des Hinterliegergrundstücks über das vordere Grundstück nachzuweisen und per Baulast sowie im Grundbuch zu sichern. Letzteres ist erforderlich, um im Falle des Verkaufes das eingetragene Wegerecht zu sichern. Eine Baulast ist dafür alleine nicht ausreichend.

Erhaltungs- und Pflanzgebote

Die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist aus ökologischen Gründen erstrebenswert. Entlang des Friedhofes sind die Bäume in Kombination mit der Heckenstruktur prägend und fördern die Einbindung der Nutzung in das Plangebiet. Mit der Festsetzung sind der dauerhafte Erhalt und der Ersatz bei Abgang verbunden. Entlang des Butterbaches sorgt die Festsetzung für den Erhalt der Uferrandgehölze. Das ergänzende Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern ist in Ergänzung der Bestandsgehölze zur Verbesserung der ökologischen Situation des Butterbaches erfolgt.

Während der Bauphase sind vorhandene Bäume und Sträucher zu schützen. Dieser Erhalt geht Hand in Hand mit dem Erhaltungs- und Pflanzgeboten.

Anpflanzen von Bäumen an den Straßen

Die ursprüngliche Planung sah vor, entlang aller Erschließungsstraßen im Gebiet Winterlinden in 12m Abstand zu pflanzen. Dieses hatte sowohl ökologische, Mikroklimatische und gestalterische Hintergründe. Die Winterlinden kommen in ganz Europa natürlicherweise in Laubwäldern vor. Besonders die Linden-Hybriden eignen sich auch hervorragend als Straßenbäume, da sie weniger anfällig gegen Luftverschmutzung sind. Beide heimischen Lindenarten gedeihen am besten in voller Sonne oder in leichtem Schatten und benötigen feuchten, gut drainierten Boden, der so tiefgründig sein muss, dass er das tiefreichende Wurzelsystem der Linden aufnehmen kann

Mit Haushaltsbeschluss im Haupt- und Finanzausschuss im Dezember 2010 wurde abgestimmt, die Unterhaltungskosten im Bereich Straßenbegleitgrün, Bäume, Grüninseln zu senken. Auf Basis dieses Beschlusses sind mit der 1. Änderung alle Baumstandorte an Straßen, bis auf den Eichelger Weg/Großer Schratweg aus der Planung herausgenommen. Zusätzlich sind auch aus entwässerungstechnischen Gründen Mulden entfallen. Weiterhin sind separat geführte Fuß- und Radwege mit großzügigen Grünstreifen und Baumreihen entfallen. In Summe kommt es daher zu einer Reduzierung des Ausbaustandards.

Insgesamt kommt es damit zu einer ökologischen, stadtklimatischen und auch gestalterischen Verschlechterung im Gebiet. Die Rücknahme der Baumpflanzungen, Mulden und Grünstreifen ist in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Die Kompensationsmaßnahmen werden im Anschluss an die vorhandenen Maßnahmen in der Bega-Aue durchgeführt. Die Kompensationspflichten und Maßnahmen sind im Umweltbericht ausgeführt, das Ausgleichsflächenkonzept und die zugeordnete Ausgleichsfläche haben Bestand und werden umgesetzt.

Baumstandorte

*Die Baumstandorte für die Winterlinden (*tilia cordata*) am Eichelger Weg, die ursprünglich entlang der Entwässerungsmulde gepflanzt werden sollten, werden nach Norden in den Pflanzstreifen der Ausgleichsmaßnahme geschoben. Die Pflanzung wird so zu einer Baumhecke aufgewertet. Die Mulde entfällt. Im Fortverlauf des großen Schratweges sind relativ prägnanten Böschungen, die den "Hohlwegcharakter" kennzeichnen. Diese Böschungen werden einseitig mit diesen Bäumen bepflanzt. Der große Schratweg bekommt damit im Verbund mit dem Eichelger Weg einen einzigartigen Charakter und der Hohlweg wird durch die Krone der Linden zusätzlich betont.*

Am Laubker Bach runden die Baumpflanzungen am Ende der Brautschatztwete den Bachverlauf ab, und sollten daher planerisch vorgesehen werden.

Im nördlichen Grünstreifen wurde die Ausgleichsfläche zu öffentlicher Grünfläche geändert. In engem Abstand sind bereits Bäume entlang des Südringes gepflanzt. Zusätzliche Baumstandorte sind daher nicht geplant. Die schon bestehenden Baumpflanzungen sind im Plan gekennzeichnet. Die Pflege des Grünstreifens, der mit Landschaftsrassenmischung einzusäen ist, wurde seitens der Wirtschaftsförderung im Kaufvertrag mit dem angrenzenden Grundstückseigentümer vereinbart.

Pflanzgebotsflächen:

Im gesamten Plangebiet sind die ursprünglich festgesetzten Pflanzgebote auf privater Grundstücksfläche entfallen. Hintergrund ist die Schwierigkeit den Vollzug dieser Festsetzung nachzuhalten. Aus Erfahrung wird ein solches Pflanzgebot nur unzureichend umgesetzt.

Die dafür vorgesehen Flächen werden zu „nicht überbaubarer Grundstücksfläche“ geändert.

Ein Pflanzgebotsbereich ist jedoch verblieben: Entlang des Laubker Baches - wie im ursprünglichen Bebauungsplan - ist ein 5 m breiter, uferbegleitender Grünstreifen festgesetzt. Der Uferbereich des Laubker Baches ist im Landschaftsplan Nr. 7 als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung überzieht einen Teil des nördlich anliegenden Privatgrundstückes. In Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde (OT vom 27.02.2012 Herr Busch) wird dieses Pflanzgebot aufrechterhalten, um den Uferstrandstreifen des Laubker Baches zu entwickeln.

Öffentliche Grünflächen:

Grünflächen dienen zum einen zur Durchgrünung, Gestaltung des Plangebietes und Schaffung von Bereichen für die siedlungsnaher Erholung, zum anderen tragen sie erheblich zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse bei, Beeinträchtigungen werden gemindert. Innerhalb der Grünflächen sind Rad- und Fußwege zur Erschließung des Gebietes vorgesehen. Positive Auswirkungen ergeben sich für folgende Schutzgüter:

- Schutzgut Klima – Erhöhung der Luftfeuchte und Vermeidung von Wärmeinseln –
- Schutzgut Arten und Biotope – Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere –
- Schutzgut Mensch – Schaffung von Erholungsflächen –

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes:

Die Maßnahme erfolgt zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung und Neugestaltung des Landschaftsbildes. Positive Auswirkungen ergeben sich für folgende Schutzgüter:

- Schutzgut Boden – Belebung der oberen Bodenschichten und Förderung einer natürlichen Bodenentwicklung -
- Schutzgut Klima – Erhöhung der Luftfeuchte, Filterwirkung, Windschutz und Minderung der Entstehung von Wärmeinseln –
- Schutzgut Arten und Biotope – Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere –
- Schutzgut Landschaftsbild – landschaftliche Einbindung der geplanten Bebauung und Neugestaltung des Landschaftsbildes –

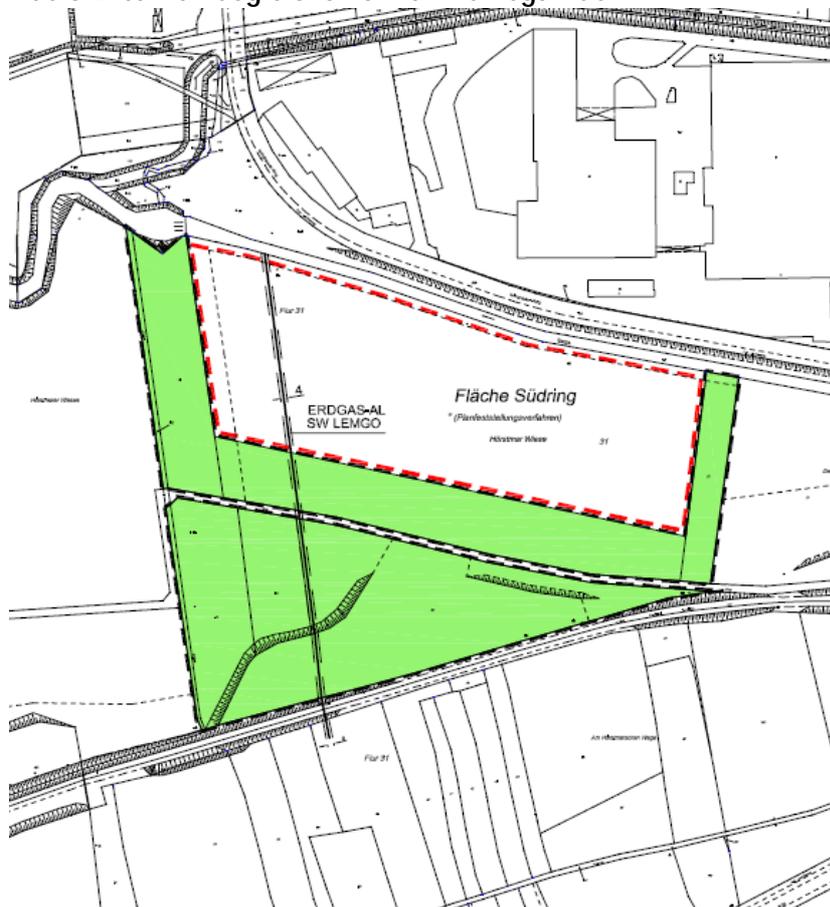
Die plangebietsinterne Ausgleichsfläche wird durch die 1. Änderung übernommen. Nähere Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Durch die Neuvermessung der B 238n wurden geringfügige Anpassungen vorgenommen.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes, in der Bega Aue/ den Hörstmarer Wiesen:

Mit den geplanten Biotopstrukturen kommt es zu einer ökologischen Aufwertung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Bega-Aue. Für auentypische Pflanzen- und Tierarten wird ein neuer Lebensraum geschaffen. Die Maßnahmen erfolgen ohne Einsatz von Düngemittel, somit kommt es zu einer erheblichen Reduzierung des anthropogen bedingten hohen Nährstoffgehaltes der Böden, der sich infolge der langjährigen landwirtschaftlichen Intensivnutzung ergeben hat. Langfristig werden somit natürliche Bodenfunktionen und –verhältnisse wieder hergestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen zur Kompensation der durch Flächenversiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen.

Durch die 1. Änderung Schratweg wird kein zusätzlicher Kompensationsbedarf ausgelöst, so dass die vorge-sehen Fläche in der Bega-Aue unverändert als externe Ausgleichsfläche umgesetzt wird. Nähere Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Abb.5 Externe Ausgleichsmaßnahme Bega-Aue



Quelle : Stadt Lemgo, Stadtplanung 2012

Eine größere und maßstäbliche Darstellung ist als Anlage 9 beigefügt.

Besondere Berücksichtigung der Leitungstrasse in der Ausgleichsfläche an der Bega: Tiefwurzelnde Bäume und Gehölze sind grundsätzlich innerhalb eines Abstands von 2,5 m zur Außenkante der Rohrleitung nicht zulässig. Für flachwurzelnde Gehölze im Schutzstreifen ist eine Zustimmung des Betreibers /GASCADE erforderlich. Diese Zustimmung gilt nicht als Freigabe für die Pflanzungsarbeiten; diese ist durch den ausführenden Betrieb rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten unter Angabe des Aktenzeichens (Az.02.02.00.002.0085.03) als Schachtschein zu beantragen. Auf den Hinweis in den textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Juni 2012

K. Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung und Artenschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser ist Teil der Begründung als separates Dokument. Darin enthalten ist auch die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bezogen auf die ausgelösten Kompensationsbedarfe der 1. Änderung. Zusätzlich wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet der ebenfalls Teil der Begründung ist und dem Umweltbericht nachfolgt.

Zusammenfassung Umweltbericht:

Die Biotop und Nutzungsstrukturen wurden im Rahmen des ursprünglichen Bauleitplanverfahrens in der Zeit von 1997 bis 2000 erfasst. Zur 1. Änderung erfolgt eine Aktualisierung und eine Einstufung der Biotope gemäß dem aktuellen Schlüssel der LANUV (2008) zur numerischen Bewertung der Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Weiterhin erfolgte eine örtliche Überprüfung der Strukturen im Plangebiet im Februar 2012.

Detaillierte Informationen sind im Umweltbericht Stand 05 /2012 (**Anlage 1a, 1b, 1c**) enthalten.

Tabelle 2: Kurzüberblick Umweltbericht

Schutzgut	Wesentliche Aussagen	Anmerkungen
<i>Schutzgebiete, naturschutzfachlich wertvolle Bereiche</i>	<i>Eine Überplanung erfolgt durch die 1. Änderung nicht</i>	<i>unwesentlich</i>
<i>Biotop und Lebensraumstruktur</i>	<i>Durch die 1. Änderung kommt es bei Umsetzung der Planung zu einer Ablösung vorhandener Biotopstrukturen. Eine Obstwiese wird durch die Anlage von RRBs stärker als in der vorherigen Planung in Anspruch genommen</i>	<i>Verlust der Obstwiese höher als in der Ursprungsplanung</i>
<i>Tiere, Pflanzen und geschützte Arten nach BNatSchG</i>	<i>Ein Artenschutzgutachten wurde erarbeitet. Im Zuge der 1. Änderung und der Umsetzung der Planung sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die, im Gebiet potenziell vorkommenden Arten, ausgeschlossen worden</i>	<i>Keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</i>
<i>Schutzgut Boden</i>	<i>Die 1. Änderung führt im Vergleich zum Ursprungsplan aus 2004 zu 0,36 ha (Versiegelung durch Straßen) und 0,06 ha (Versiegelung durch Bauflächen) zusätzlicher Überbauung. Der Verlust der Bodenfunktion in diesem Bereich wird durch Ausgleichsmaßnahmen an der Bega –Aue kompensiert, wo statt intensiver ackerbaulicher Nutzung naturnahe Biotope entwickelt werden.</i>	<i>Verlust der Bodenfunktion auf 0,36 ha und 0,06 ha im Plangebiet kann nicht vermieden werden, Minderungsmaßnahmen z.B. Stellplatzbegrünung sind festgesetzt. Der Eingriff in die Bodenfunktion wurde erstmals mit der Planung aus 2004 vorbereitet und ist endabgewogen. Durch die 1. Änderung kommt es zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden. Eine rechnerische Kompensation erfolgt durch Aufwertungsmaßnahmen in der Bega-Aue.</i>

<i>Schutzgut Wasser</i>	<i>Durch die zusätzliche Inanspruchnahme von 0,36 ha plus 0,06 ha Fläche sind geringfügige Auswirkungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung anzumerken. Ein System von Rückhaltebecken wird angelegt. Ebenfalls ist eine dezentrale Versickerung in Teilen des Plangebietes möglich.</i>	<i>Keine erheblich negativen Auswirkungen</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	<i>Mit der 1. Änderung erfolgt eine Flächenneuanspruchnahme von 0,36 ha plus 0,06 ha Fläche. Zunahme von Versiegelung ist die Folge. Weiterhin werden mit der 1. Änderung Baumpflanzungen entlang der Straßen reduziert.</i>	<i>Geringfügig negative Auswirkungen</i>
<i>Schutzgut Landschaft Kultur und Sachgüter</i>	<i>Keine Auswirkungen zu erwarten.</i> <i>Archäologische Untersuchungen 2008/2009 im Vorfeld der Baumaßnahmen Südring und Zunftstraße wurden durchgeführt und sind für diesen Bereich abgeschlossen.</i> <i>Im Nordwesten des Planungsgebietes befindet sich ein vorgeschichtliches Gräberfeld. Im Bereich der Auffahrt von der B 66 auf die B 238 n (Westumgehung) wurde dieses 2002 dokumentiert (DKZ 3919, 53:1). Es ist nicht auszuschließen, dass dieses Gräberfeld in das Planungsgebiet Schratwege hineinreichen wird. Dieses Gräberfeld ist vor einer Bebauung zu untersuchen. Die Untersuchung beginnt in Abstimmung mit dem Lippischen Landesmuseum Detmold ab dem 05.06.2012.</i>	<i>Keine Auswirkungen</i>
<i>Kompensation von Eingriffen</i>	<i>Im Plangebiet durch westlichen Pflanzstreifen und Fläche am Butterbach und darüber hinausgehend extern in der Bega-Aue. Es wird rechnerisch überkompensiert. Hörstmarer Wiesen, Flur 31, Flurstücke 19, 20 (teilweise), 21, 29, 30, 31, 180 sind als externe Maßnahme zugeordnet.</i>	<i>Erfolgt wie im ursprünglichen Konzept. Es wird überkompensiert. Keine Verschlechterung durch die 1. Änderung.</i>

Zusammenfassung Eingriffsbilanz:

Die Bilanzierung der Biotopwerte für die öffentlichen Verkehrsflächen ergibt ein Defizit von 28.210 Wertpunkten. Der mit den öffentlichen Verkehrsflächen verbundene Eingriff wird durch landschaftspflegerische

Maßnahmen in der Bega-Aue durch Aufforstung einer 4.025 m² großen Fläche mit gebietstypischen Laubgehölzen in Verbindung mit der Entwicklung von 1.730 m² Waldrandbereichen auf dem Flurstück 29, im Bereich der „Hörstmar Wiesen“ Flur 31 kompensiert.

*Die Bilanzierung der Biotopwerte für die Bauflächen ergibt ein Defizit von 133.308 Wertpunkten. Bei einem Defizit von 28.210 Wertpunkten für die öffentlichen Verkehrsflächen und 133.308 Wertpunkten für die Bauflächen ergibt die Gesamtbilanz für das noch zu bebauende Gebiet außerhalb der Bestandsbebauung des Bebauungsplans Nr. 01.33 „Schratwege“ 1. Änderung ein **Defizit von 161.518 Wertpunkten**.*

*Die Eingriffe in den Naturhaushalt können nicht alleine innerhalb des B-Plangebietes kompensiert werden. Für Kompensationsmaßnahmen stehen Flächen in der Bega-Aue nordwestlich des B-Plangebietes im Bereich „Hörstmarer Wiesen“ im Flur 31, Flurstücke 19, 20 teilweise (Restfläche außer Maßnahme Südring), 21, 29, 30, 31, 180 zur Verfügung und sind dem Bebauungsplan 01.33 „Schratwege“ zugeordnet. Zielsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist die Gestaltung und Entwicklung eines autotypischen naturnahen Biotopkomplexes, mit einem **Gesamtwert der Kompensationsmaßnahmen von 168.518 Wertpunkten**. Für den Bebauungsplans Nr. 01.33 „Schratwege“ 1. Änderung ergibt sich ein Defizit von 161.518 Wertpunkten. Somit sind die im Ursprungsplan aus 2004 ausgewiesenen landschaftspflegerischen Maßnahmen in der Bega-Aue zur Kompensation ausreichend. Im Verhältnis zu den im Ursprungsplan aus 2004 ausgewiesenen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Plus von 7.000 Wertpunkten. Dieser Mehrwert der Kompensation wird bei weiteren Änderungen mit Auswirkungen auf die Flächenbilanz genutzt. Mögliche Auswirkungen kleinflächiger Änderungen der Nutzungen werden dadurch aufgefangen. Alternativ wird mit der unteren Landschaftsbehörde besprochen, ob diese Wertpunkte als Ökopunkte anrechenbar sind. Diese könnten dann auch für weitere Bauleitplanverfahren genutzt werden.*

Der gesamte Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung in einem separaten Dokument als Anlage 1a, 1b, 1c beigelegt.

Zusammenfassung Artenschutz:

Zur Ermittlung von möglicherweise im Vorhabenbereich vorkommenden Arten wurde eine Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ sowie eine Auswertung des 15. ornithologischen Sammelberichtes für den Kreis Lippe der Biologischen Station Lippe aus dem Jahr 2011 vorgenommen.

Im Zuge der Datenrecherche sowie der Bestandsbewertung vor Ort konnten keine Hinweise auf potenziell im Plangebiet vorkommende planungsrelevante Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Amphibien, Reptilien, Schmetterlings- und Käferarten gesammelt werden. Es liegen jedoch Hinweise potenziell vorkommender Säugetierarten in Form von drei Fledermausarten sowie 12 Vogelarten (10 aus „FIS“, 2 aus dem 15. ornithologischen Sammelbericht des Kreise Lippe 2011) vor.

In der näheren Betrachtung der Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet ist im Hinblick auf die Gruppe der Fledermäuse ein Vorkommen der Breitflügelfledermaus, der kleinen Bartfledermaus sowie der Zwergfledermaus möglich. Für die übrigen im Messtischblatt 3919 ‚Lemgo‘ genannten Fledermausarten kann ein Vorkommen im Gebiet ausgeschlossen werden.

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass das Vorhaben lediglich zu geringfügigen Einschränkungen von Jagdhabitaten führen wird. Da jedoch im nahen Umfeld ausreichend ähnlich geartete Flächen verbleiben und die Arten relativ große Aktionsradien haben, sind diese nicht als essenzieller Bestandteil möglicherweise im Raum bestehender Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sehen. Die vorhabenbedingte Rodung einer (Streu-) Obstwiese sowie mögliche Abrissarbeiten von Gebäuden führen zu einem Verlust potenzieller Quartierstruk-

turen und somit zu einem Störungs- und auch möglichen Tötungstatbestand gem. § 44 BNatSchG. Diese Verbotstatbestände können durch die Vermeidungsmaßnahme ART2 (Kontrolle auf Besatz) im Vorfeld der Arbeiten ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden durch die Anlage von mehreren Regenrückhaltebecken neue Jagdhabitats entwickelt.

Horststandorte von Greif- und Eulenvögeln konnten im Zuge der Bestandsaufnahme nicht nachgewiesen werden. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die im Gebiet potenziell vorkommenden horstbewohnenden (Greifvögel-)Arten wie Habicht, Mäusebussard, Rotmilan, Sperber sowie Turmfalke ist somit nicht gegeben. Durch Abrissarbeiten von Gebäuden kann es zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mehl- und Rauchschnalbe sowie der Schleiereule kommen. Eine Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kann jedoch im Vorfeld durch die Vermeidungsmaßnahme ART1 (Kontrolle auf Besatz) ausgeschlossen werden.

Durch das Vorhaben werden die Jagd- bzw. Nahrungshabitats der hier betrachteten Nahrungsgäste dauerhaft zerstört. Aufgrund der geringen Qualität der vorhandenen Habitatstrukturen (starke Zerschneidungen durch die bestehende Infrastruktur) kann jedoch eine eingriffserhebliche Auswirkung auf den Erhaltungszustand ausgeschlossen werden. Die potenziellen Nahrungshabitats des Kuckucks sind vom Eingriff nicht betroffen.

Zusammenfassend ist die Vorhabenfläche für Gebüschbrüter wie der Neuntöter und die Nachtigall zu strukturarm und zu störintensiv (Gartenbereiche, Saumstrukturen). Die vom Eingriff betroffene Obstwiese im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes ist mit ca. 750 m² Fläche als Lebensraum für den Neuntöter insgesamt zu kleinflächig. Lediglich in den ungestörten Randbereichen (Friedhof bzw. am Butterbach) ist ein Vorkommen der beiden Arten möglich. Diese Bereiche sind jedoch keiner Veränderung unterlegen. Generell ist es möglich, dass der Neuntöter oder die Nachtigall auch in den störintensiven Gartenbereichen als Nahrungsgast auftreten. Eine eingriffserhebliche Beeinträchtigung durch eine Bestandsbebauung innerhalb der Siedlungsbereiche kann jedoch ausgeschlossen werden, da es sich bei Siedlungsbereichen nicht um essenzielle Lebensräume dieser Arten handelt. Der Verlust von potenziellen Nahrungshabitats ist hierbei unterzuordnen. Zudem kann aufgrund der gesetzlich festgesetzten zeitlichen Regelung der Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 eine eingriffserhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen dieser Artengruppe ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der potenziellen Nutzung als Nahrungshabitats ist in Bezug auf die betrachteten planungsrelevanten Vogelarten davon auszugehen, dass im Verhältnis zwischen der geringen Eingriffsfläche zu den relativ großen Aktionsradien der Arten keine essenziellen Bestandteile möglicherweise im Raum bestehender Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gehen.

Die komplette Artenschutzprüfung, Stand 05/2012 ist als Anlage 2 beigefügt.

L. Umsetzung der Planung

Die Flächen des Baugebietes befinden sich im Wesentlichen in privatem Eigentum.

Bodenordnungsmaßnahmen nach den §§ 45 ff BauGB sowie Enteignungen gem. §§ 85 ff BauGB sind nur dann beabsichtigt, wenn die für öffentliche Zwecke benötigten Grundstücke nicht im Wege freiwilliger Vereinbarungen erworben werden können.

Alte Hansestadt Lemgo
Lemgo, den 08.06.2012



Bürgermeister
(Dr. Austermann)

Anlagen zur Begründung

- Anlage 1a, 1b, 1c: Umweltbericht inkl. Ausgleichflächenberechnung und -konzept als gesonderter Teil der Begründung Stand 05/2012
- Anlage 2: Artenschutzgutachten Stand 05/12
- Anlage 3 : Übersichtsplan Regenentwässerung, SMI Bielefeld, März 2012
- Anlage 4 : Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 01.33 Schratwege, TÜV Nord, 1999
- Anlage 5a: Schalltechnisches Gutachten Planfeststellungsverfahren (PFV) Südring, AKUS GmbH, Juli 2000
- Anlage 5b: Aktualisierung schalltechnisches Gutachten PFV Südring bis zum Jahr 2015, AKUS GmbH, 09/2003
- Anlage 6 : Verkehrliche Kennwerte 1.Änd. 01.33 Schratwege, PGT Umwelt und Verkehr GmbH Hannover, 02/2012
- Anlage 7.1 : Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änd. 01.33 Schratwege, TÜV Nord, Hannover, 03/2012
- Anlage 7.2 : Ergänzung Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Hannover, 05/2012
- Anlage 8 : Auszug RAS 2006, Kapitel 6.39.3 Sichtdreiecke
- Anlage 9 : Übersicht Ausgleichsmaßnahme Bega-Aue