



Bebauungsplan Nr. 26 01.38 Teilplan 2 "Herforder Straße/Steinweg"

Begründung



BEGRÜNDUNG

Gliederung

A GRUNDLAGEN

1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes
2. Beschreibung des Geltungsbereiches
3. Vorgaben und Rahmenbedingungen

B STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4. Konzept
5. Bauliche Nutzung/Baugrenzen

C ERSCHLIESSUNG

6. Verkehrsflächen
7. Versorgung
8. Niederschlagswasser, Schmutzwasser

D LANDSCHAFTSPLANUNG

Umweltbericht siehe Anlage 1

E IMMISSIONEN

Schalltechnische Stellungnahme siehe Anlage 2

F DENKMALBEREICH UND BAUDENKMÄLER

G UMSETZUNG DER PLANUNG

A GRUNDLAGEN

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Stadtentwicklungsausschuss der Alten Hansestadt Lemgo hat in seiner Sitzung am 07. September 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.38/2 "Herforderstraße/Steinweg, Teilplan 2" beschlossen.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 01. Juni 2005 im Großen Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Lemgo durchgeführt. Die bei der Bürgerversammlung eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Aufgrund neuer geplanter baulicher Entwicklungen im Mischgebiet wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Es ist geplant, ein neues Geschäftshaus mit unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Praxis-, Büro-, Geschäftsräume, Wohnungen) am Steinweg zu errichten, das sowohl die vorhandene Mischgebietsfläche als auch einen kleinen Teilbereich der nördlich anschließenden Grünfläche umfasst.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten und vor allem städtebaulich und umweltbewußt sinnvollen Entwicklung erfolgt.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

(1) Lage, Abgrenzung und Größe

Das Gelände liegt westlich der Innenstadt von Lemgo zwischen der 'Herforder Straße' im Norden und dem 'Steinweg' im Osten. Die westliche Grenze bilden der 'Alte Fluss' (ein ausgebauter Bachlauf) und eine private Grünfläche. Im Süden wird das Plangebiet von der Südseite der Flurstücke 122,123 und 519 der Flur 24 begrenzt.

Die Größe des Plangebietes "Herforder Straße/Steinweg, Teilplan 2" beträgt ca. 1,85 ha.

(2) Topographie

Das Bebauungsplangebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Lemgoer Talhang“, der Teil des Naturraumes Lipper Bergland ist. Es handelt sich um ein weites, flach welliges, von 80 bis auf 160 m ansteigendes Löß- und Moränengebiet, das von der Bega in Ostwestrichtung durchflossen und von ihren Nebenflüssen stark gegliedert ist (MEISEL 1959).

(3) Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch drei Arten von Nutzungen charakterisiert. Es handelt sich um Wohnbebauung, gewerbliche Bebauung und Grünflächen.

Den mittleren Teil des Planungsgebiets nimmt die gewerbliche Bebauung (Lager- und Schulungsgebäude, Geschäfts- und Bürogebäude) ein. Die Bauten sind in der Regel zweigeschossig. Die Freiflächen in diesem Bereich sind entweder versiegelt (Zufahrten und Stellplätze) oder weisen Abstandsgrün in der Form von Rasenflächen und einzelnen Ziergehölzen auf.

Die Wohnbebauung am 'Steinweg 18 und 20' ist gekennzeichnet durch eine Einzelbebauung mit Ziergärten im rückwärtigen Bereich. Bei den leerstehenden Gebäuden des Steinwegs 8 und 12 sowie bei den unbebauten Parzellen an der Herforder Straße sind brachgefallene Gärten bzw. Grünflächen vorzufinden.

Die Grünflächen liegen im Westen und Norden des Plangebietes. Es handelt sich um den Friedhof St. Johann, die südlich und westlich angrenzenden parkartigen Flächen (als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt) und die Gehölzflächen am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes.

Der Friedhof liegt deutlich erhöht gegenüber dem angrenzenden Gelände und ist mit einer Natursteinmauer eingefasst.

(4) Baugrund, Altlasten

[siehe HINWEIS]

(5) Überschwemmungsgebiet

[siehe HINWEIS]

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

(1)

Der Bebauungsplan geht konform mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld

(BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD 2004) stellt das Bebauungsplangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der südliche Teilbereich gehört zum Überschwemmungsgebiet der Bega [siehe HINWEIS]

(2)

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo stellt die Flächen am Steinweg fast vollständig als Mischgebiet dar. Der Friedhof St. Johann an der Kreuzung Herforder Straße / Steinweg ist als Grünfläche dargestellt. Die Grünfläche erstreckt sich zum einen entlang der Herforder Straße, zum anderen verläuft sie als Abstandsfläche zwischen dem Mischgebiet und dem westlich angrenzenden Sondergebiet in Nord-Südrichtung.

(3)

Der Bebauungsplan Nr. 01.38/2 "Herforder Straße/Steinweg, Teilplan 2" überlagert den nordöstlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.38 "Herforder Straße/Steinweg" von 1989, der in diesem Teilbereich dann unwirksam wird.

B STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4. Konzept

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar westlich an die Innenstadt an.

Geplant ist ein 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit flachgeneigtem Dach und variabler Nutzung inklusive individueller Grundrissaufteilung. Möglich wären z. B.: Ladennutzung mit ca. 1000 m² Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss, Büros und Praxen mit 1350 m² im Obergeschoss und Wohnungen mit ca. 700 m² im Staffelgeschoss; also insgesamt ca. 10.000m³ umbauter Raum. Zum jetzigen Zeitpunkt soll das Gebäude im Erd- und Obergeschoss ausschließlich der Büronutzung dienen, im Staffelgeschoss sind Wohnungen vorgesehen. Aufgrund der vorgesehenen Skelettbauweise können auch die Anordnung der Geschäfts- und Hauseingänge variabel je nach Wunsch des Nutzers geplant werden.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Einfahrt vom Steinweg aus.

Die erforderlichen ca. 60 Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich als Sammelanlage geplant.

Der Standort ist aufgrund seiner verkehrstechnischen Erschließung und Lage am Gewerbegebiet gut für Gewerbenutzungen geeignet, allerdings nur dann, wenn einige Nutzungen ausgeschlossen bzw. Größenmäßig eingeschränkt werden (siehe Punkt 5 (1) Art der baulichen Nutzung). Nur so kann der Handel in der Innenstadt weiterhin gehalten und geschützt werden.

Ein weitere Vorteil dieses Planvorhabens ist die Verbesserung des städtebaulichen Missstandes entlang des 'Steinweges': Das Geschäftshaus wird mit seiner ca. 40 m langen material- und farbgegliederten Fassade die Straßenzeile schließen. Die beiden derzeit bestandsgeschützten, seit Jahren jedoch leer stehenden Gebäude sind abgängig und sollen abgerissen werden. Auch die Situation für den Denkmalbereich wird verbessert, da die Mauer freigestellt und die vorgesehene Grünanlage hergerichtet wird.

Die beiden Wohngebäude am Steinweg 18 und 20 werden von dieser Planung nicht berührt.

5. Bauliche Nutzung/Baugrenzen

(1) Art der baulichen Nutzung

In dem Plangebiet befinden sich schon heute gewerbliche Bauten: eine Lagerhalle des THW und Schulungsgebäude im westlichen Bereich des Plangebietes und ein Geschäfts- und Bürogebäude einer Elektronikfirma schließt sich östlich an. Für diesen Bereich werden die Festsetzungen aus dem noch rechtskräftigen B-Plan unverändert übernommen. Lediglich die Baufenster werden - bezogen auf ihre Kubatur - der tatsächlichen Bebauung angepasst.

Die sich südwestlich anschließende MI¹- Fläche entfällt, da dieses Grundstück für die neue Planung als zusätzliche Gemeinschaft-Stellplatzfläche ausgewiesen wird, um die erforderlichen Stellplätze unterbringen zu können.

Für das neue Geschäftshaus direkt am Steinweg wird die MI² - Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes insoweit aufgeweitet (dann MI³), dass Einzelhandelsgeschäfte und -betriebe zulässig ist, jedoch nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und einer Geschossfläche von maximal 1000 qm. Nah-, Vollversorger und Discounter sind weiterhin ausgeschlossen.

Der Ausschluss von o.g. Nutzungen ist u. a. damit zu begründen, dass im direkten Umfeld der Marktkauf incl. Flächenerweiterung und der REWE-Markt mit Neuansiedlung ALDI im südlichen Abschnitt des Steinweges die aktuelle Nachfrage der umliegenden Bevölkerung großzügig abdecken (können).

Jeder weitere Markt würde eine Überversorgung beinhalten und gleichzeitig einen unkontrollierbaren Verdrängungsprozess der einzelnen Läden zur Folge haben. Städtebaulicher Leerstand und somit -missstand wäre vorprogrammiert und natürlich nicht gewollt.

Noch bedeutener wären die negativen Auswirkungen für die Entwicklung der Innenstadt - hier sind die Einzelhändler ohnehin schon vielen Zwängen unterworfen, z. B. höhere Ladenmieten, keine direkten Stellplätze - :

- Abnahme der (kritischen) Angebotsmasse
- „wachsender“ Leerstand
- Funktionsverlust der typischen Innenstadt, Verödung.

Die Zielsetzung des CIMA-Gutachtens bestätigt diese Aussagen: „Der Standort „Steinweg/ Herforder Straße“ eignet sich nicht für die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten (Supermarkt, Discounter, Verbrauchermarkt) und / oder zentrenrelevanten Sortimenten.“

Zentrenrelevante Branchen	Nahversorgungsrelevante Branchen
Bekleidung	Lebensmittel
Schuhe	Drogerien
Lederwaren	Apotheken
Sportartikel	Reformwaren
Bücher	Zeitschriften, Schreibwaren
Schreibwaren	Blumen
Spielwaren	Getränke-Fachmärkte
Musikinstrumente	
Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik	
Geschenkartikel	
Unterhaltungselektronik	
Foto, Film	
Optik	
Uhren, Schmuck	
Parfümeriewaren	
Strickwaren	
Feinkost	
Handarbeiten, Stoffe	

[siehe ergänzend auch Gutachterliche Stellungnahme der CIMA, Anlage 3]

Die zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden im Plangebiet ausgeschlossen, da diese Fläche dem konventionellen Gewerbe vorbehalten werden soll und deshalb städtebaulich nicht erwünscht ist.

(2) Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Gebäudehöhe (H_{max}) des zu errichtenden Geschäftshauses wird auf 12,00 m begrenzt, um negative Auswirkungen durch überhöhte Baumassen im Weichbild der Stadt zu vermeiden.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) richten sich nach den Bestimmungen des § 17 BauNVO.

(3) Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde einerseits der aktuellen Bebauung angepasst (westliche und mittlere MI¹ - Fläche), andererseits flächenmäßig erweitert (östliche MI³ - Fläche), um die optimale wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes zu erhalten. Die südlich festgesetzte, jedoch unbebaute MI¹ - Fläche wird von einer Fläche für Gemeinschaftsstellplätze abgelöst, um die notwendigen Stellplätze auf eigenem Grundstück nachweisen zu können; die MI² - Fläche wird ohne Änderung übernommen.

C ERSCHLIESSUNG

(1) Verkehrsflächen

Die äußere und innere Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt innerstädtisch von Westen über die 'Herforder Straße' (L 712) und von der Innenstadt, von Norden und von Osten über die 'Gosebrede' und 'Herforder Straße' und von Süden über die 'Lagesche Straße' und den 'Steinweg'.

Für Fußgänger und Radfahrer ist die äußere Erschließung durch das bestehende Straßennetz aus allen Richtungen gewährleistet, teilweise als Fuß- und Radweg oder als separater Fahrradstreifen an Straßen oder als Mischverkehrsflächen.

Der Geh- und Radweg aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde in der dargestellten Form bisher nicht realisiert und wird nun aufgrund der baulichen Entwicklung im Umfeld des Bebauungsplangebietes (Neukonzeption der Geh- und Radwege auf dem Marktaufgelände) nicht mehr benötigt.

Alle STADTBUS-Linien verkehren zurzeit ganztägig mind. im Viertelstundentakt. Die gut erreichbare nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befindet sich am 'Treffpunkt'. Von hier fährt der Stadtbus sternförmig in alle Ortteile.

(2) Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Fernwärme und Kommunikationsmedien wird im Rahmen der Erschließung sichergestellt.

(3) Niederschlagswasser, Schmutzwasser

Die Neuversiegelung von Flächen führt zu einer Veränderung der derzeitigen hydrologischen Gegebenheiten. Eine Versickerung wird im Bereich der versiegelten Flächen unterbunden, so dass sich die Rate der Grundwasserneubildung verringert. Gleichzeitig erhöht sich durch die Flächenversiegelung die Verdunstungsrate.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände wird aufgrund der zu erwartenden hohen Grundwasserstände und der Bodenverhältnisse nicht möglich sein. Das Wasser muss daher zukünftig abgeführt werden. Hierzu bestehen zwei Möglichkeiten: zum einen ist eine direkte Einleitung in den „Alten Fluss“ möglich, wenn das Baugrundstück direkt an den „Alten Fluss“ angrenzt; zum anderen ist eine Ableitung in die Mischwasserkanalisation im Steinweg denkbar. Eine detaillierte Planung hierzu besteht noch nicht.

Mit der Verringerung der Grundwasserneubildung auf dem Gelände entsteht somit eine erhebliche Beeinträchtigung für den Wasserhaushalt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in die vorhandene Mischwasserkanalisation 'Steinweg' eingeleitet werden. Die Dimensionierung reicht für die zusätzliche Einleitung aus. Weitere Details sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

C LANDSCHAFTSPLANUNG

Aufgrund des geplanten Vorhabens wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dieser wird durch Minierungsmaßnahmen im Plangebiet und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, die im Umweltbericht detailliert beschrieben sind, ausgeglichen.



Kompensationsfläche 613 m²
Gemarkung Brake,
Flur 14, Flurstück 114 (tw.)

Umweltbericht siehe Anlage 1

D IMMISSIONEN

Zusammenfassung siehe unter HINWEIS
Schalltechnische Stellungnahme siehe Anlage 2

E UMSETZUNG DER PLANUNG

Eigentümer der überwiegenden Flächen des Baugebietes ist ein privater Bauherr.

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

Die Fläche für die Kompensationsmaßnahmen (außerhalb des Plangebietes) befindet sich im Eigentum der Stadt Lemgo und ist zurzeit verpachtet. Der Pächter wurde von diesen Maßnahmen informiert. Die Kosten dieser Maßnahmen werden nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG auf die betroffenen Anlieger umgelegt. Es ist geplant, die Kompensationsflächen innerhalb von 3 Jahren nach in Kraft treten des Bebauungsplanes zu realisieren.

Lemgo, 26.04.2006


Dr. Austermann, Bürgermeister

