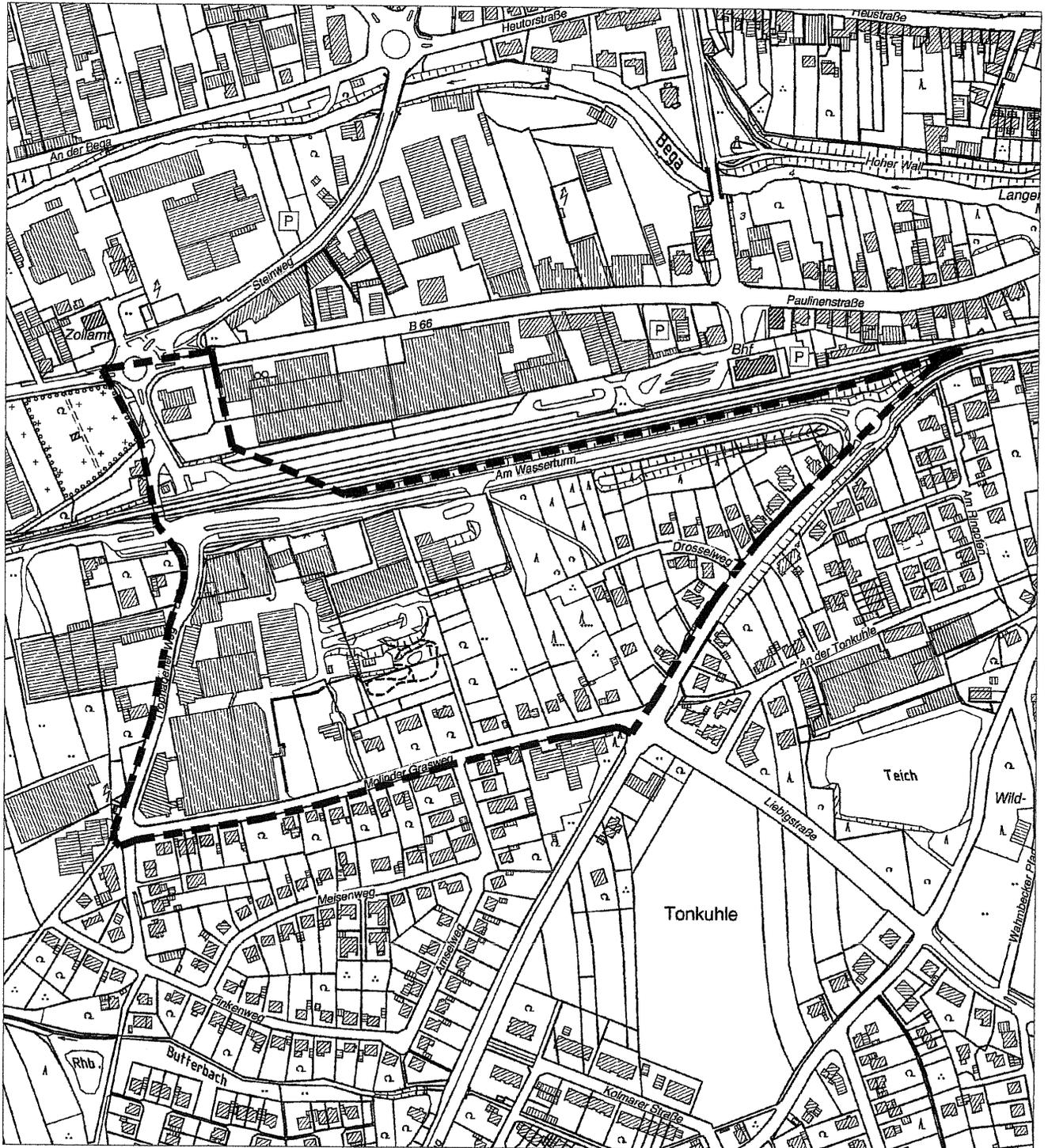




Bebauungsplan Nr. 26 01.31 "Molinder Grasweg/Am Wasserturm"

Begründung



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.31
"Molinder Grasweg / Am Wasserturm"
der Alten Hansestadt Lemgo

Allgemeines :

Durch den vorgenannten Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Baugesetzbuch erforderlichen Maßnahmen gebildet werden.

A. Beschreibung der städtebaulichen Situation,
Veranlassung und Bedürfnis :

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar südlich an den Bahnhofsbereich an. Es ist geprägt durch eine lockere Gemengelage.

Einige vorhandene Betriebe sind im Westen des Gebietes angesiedelt; Wohngebäude und gemischte Nutzungen befinden sich am Detmolder Weg und am Molinder Grasweg.

Der Innenbereich wird z.Zt. überwiegend gärtnerisch genutzt.

Da der Kreis Lippe, als untere Landschaftsbehörde, im Vorfeld Bedenken gegen den Eingriff in Natur und Landschaft in diesem Bereich angemeldet hatte, wurde vereinbart, einen Grünordnungsplan zu erstellen, der die Eingriffe minimierend bewerten bzw. ausgleichen soll.

Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert.

Die wesentliche Änderung des Flächennutzungsplanes besteht in der Darstellung einer innerstädtischen Entlastungsstraße südlich entlang der Bahnlinie, genannt 'Südring' (unter Nutzung der vorhandenen kleinen Straßen Topehlenweg, Am Wasserturm).

Eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen.

Durch Neuabgrenzung der Bauflächen verändert sich ebenfalls die Lage der Grünflächen ('Abschirmungsgrün' zwischen gewerblicher und Wohnbaufläche).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere aus folgenden Gründen erforderlich:

- Planung und sorgfältige städtebauliche Einbindung des Südrings
- Standortsicherung und Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe sowie Neuansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe
- Sicherung und Schutz der vorhandenen Wohnbebauung sowie wie maßvolle Erweiterung der Nutzung
- Innere Erschließung des Gebietes
- Anlage, Ergänzung und Erhaltung eines Grüngürtels zwischen Straße und Wohnbebauung bzw. zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet
- Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, im Mischgebiet Ausschluß, im Gewerbegebiet Zulässigkeit bis max. 800 qm Bruttogeschoßfläche.

Die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 bewirkt den Ausschluß von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Weitere Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe wirken sich u.a. aus folgenden Gründen negativ auf die städtebauliche Ordnung im Plangebiet und auf das gesamtstädtische Gefüge aus.

Ziel- und Quellverkehr führt zur Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes und stört die Wohnruhe der an den Bebauungsplan angrenzenden Wohngebiete.

Die Versorgung der Bevölkerung durch wohnungsnah gelegene Einkaufsmöglichkeiten ist aufgrund des großen Einzugsbereiches von Einkaufszentren gefährdet, das Stadtzentrum als zentraler Standort von Einzelhandel und Dienstleistungen wird durch ein übergroßes Angebot im Stadtgebiet verstreuter Einkaufszentren in seiner Funktion gestört.

Das Stadtgefüge wurde durch die Größe der Betriebe in Verbindung mit den Anlagen für den ruhenden Verkehr stark beeinträchtigt.

Durch die Textfestsetzung des Bebauungsplanes soll somit die unkontrollierte Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet Lemgos verhindert werden. Ein ausreichendes Angebot von Flächen für solche Betriebe ist durch die Ausweisung bzw. Darstellung von Kerngebieten und Sondergebieten im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend gewährleistet.

Da inzwischen zu beobachten ist, daß die Regelungen des § 11 Abs. 2 BauNVO dadurch unterlaufen werden, daß anstelle großer Verbrauchermärkte verschiedene kleinere zusammenhängende Geschäftseinheiten gebaut werden, sollen auch solche Versuche der heimlichen Installation von Verbrauchermärkten und Einkaufszentren unterbunden werden.

Diese räumliche Konzentrationen von Einzelhandelsflächen unterhalb der Verbrauchermarktsgrenze haben im Ergebnis die gleichen Auswirkungen wie Verbrauchermärkte und Einkaufszentren.

Eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsgeschäften ist dann erreicht, wenn in einem Umkreis von 50 m mehr als ein Einzelhandelsgeschäft liegt und die Gesamtgeschoßfläche dieser Geschäfte mehr als 800 qm beträgt.

Entsprechend der gemeindlichen Entwicklungsplanung sollen Gewerbegebiete in erster Linie der Ansiedlung von Produktions- und Handwerksbetrieben dienen, um die von diesen Betrieben ausgehenden Störungen aus den Ortslagen fernzuhalten.

Speziell soll die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten deshalb ausgeschlossen werden, damit das Stadtzentrum für den Betrieb von Einzelhandelsbetrieben städtebaulich interessant bleibt.

Eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Hinblick auf eine Tragfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche würde durch eine Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet ernsthaft beeinträchtigt.

Es ist erklärter Wille des Rates, die mit hohem finanziellen Einsatz gefestigte Strukturverbesserung und Attraktivität der historischen Kernstadt zu erhalten und folglich durch die getroffene Textfestsetzung einen Abzug der Kaufkraft aus dem Innenstadtbereich auf ein zu verantwortendes Maß zu beschränken.

B. Anpassung an die Ziele der Landesplanung :

Die vorgesehene Planung steht im Einklang mit dem Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Lippe, der für dieses Gebiet Gewerbeansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe sowie Wohn- Siedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte vorsieht.

Der Bebauungsplan entspricht den landesplanerischen Zielstellungen.

C. Einzelne Belange :

1. Erschließung

1.1 Kanal

Das Bebauungsplangebiet wird über die vorhandene Mischwasserkanalisationsanlagen im Detmolder Weg / Molinder Grasweg / Trophagener Weg und im weiteren Verlauf über den Hauptsammler "Süd" an die Zentralkläranlage Lemgo angebunden. Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes wird z.Zt. schon über die vorgenannten Kanalisationsanlagen entsorgt.

Ein Ausbau der Kanalisation ist von daher nur in der Planstraße "Drosselweg" und in dem südlich der Bahnlinie Bielefeld - Hameln geplanten "Südring" erforderlich. Der Ausbau dieser Kanäle ist ebenfalls im Mischsystem vorgesehen. Die Anbindung des Kanals der Planstraße "Drosselweg" ist dabei an den Mischwasserkanal der "Detmolder Straße" geplant. Die Entwässerung der Kanalisation des "Südrings" ist entsprechend den topographischen Gegebenheiten teilweise zum "Detmolder Weg" und teilweise zum "Trophagener Weg" geplant.

Nach dem vom Regierungspräsidenten Detmold unter Az. 54.-6.05.11 genehmigten Generalentwässerungsplan für die Kernstadt und den Ortsteil Brake der Stadt Lemgo sind unter anderem auch Teilstrecken der durch das Erschließungsgebiet berührten Entwässerungsanlagen sowohl im "Ist-Zustand" als auch in der "Prognoseberechnung" überlastet. Den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht weiterhin nicht der am Ende dieses Teileinzugsgebietes liegende Regenüberlauf (B 13 R).

Der Generalentwässerungsplan sieht daher sowohl eine Sanierung des Regenüberlaufes als auch einen Ausbau der hydraulisch überlasteten Kanäle vor.

Nach dem vom Rat der Stadt Lemgo verabschiedeten Abwasserbeseitigungskonzept soll die Sanierung der Kanalisation im Bereich "Lagesche Straße, Trophagener Weg, Am Wasserturm, Schlachthofgelände" einschl. der Sanierung des Regenüberlaufes am Schlachthof (B 13 R) sowie des Bega-Dükers und der Errichtung eines Hochwasserpumpwerkes im Zeitraum von 1993 bis 1995 in Verbindung mit dem Ausbau des "Südringes" durchgeführt werden.

Die Erschließung des Plangebietes wie auch eine Bebauung innerhalb des Plangebietes wird von daher weitestgehend parallel zur Sanierung der Kanalisation erfolgen.

Da die vorhandene Bebauung bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist und die abzuführenden Wassermengen sich insoweit nur geringfügig verändern werden, ist davon auszugehen, daß die vorhandene Entwässerungssituation durch die Erschließung des Bebauungsgebietes nur unwesentlich verändert wird und nachteilige Auswirkungen sowohl auf die Kanalisation als auch auf das Gewässer (Bega) nicht eintreten werden.

Nach § 4 Abs. 7 der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die öffentliche Abwasseranlage - Entwässerungssatzung - der Stadt Lemgo in der vom Rat in der Sitzung vom 13.07.1992 beschlossenen Fassung kann die Stadt Lemgo zur Vermeidung von Abflußspitzen die Einleitungsmengen in die öffentliche Kanalisation begrenzen und eine zeitweise Zwischenspeicherung von Abwasserteilmengen von den Anschlußnehmern fordern.

Um die zusätzliche Belastung der Vorflutkanäle mit Niederschlagswasser aus dem Plangebiet so gering wie möglich zu halten und die Gefahr einer zeitweisen Überlastung der Kanäle mit der Folge von Entlastungen in das Gewässer weiter zu minimieren, soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der satzungsrechtlichen Möglichkeit der Begrenzung der Einleitungsmengen vorsorglich Gebrauch gemacht werden.

Da die mengenmäßige Begrenzung der Einleitungsmenge wie auch die Bemessung und Gestaltung der Rückhaltemaßnahmen (Rückhaltebecken, Staukanal, Teich) in besonderem Maße vom jeweiligen Einzelfall abhängig ist und u.a. von den örtlichen Gegebenheiten der gesamten Grundstücksgröße und dem Grad der befestigten Flächen bestimmt wird, wird auf eine diesbezügliche allgemeingültige Festsetzung im Bebauungsplan jedoch verzichtet.

1.2 Verkehrsflächen :

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lagesche Straße/Trophagener- Weg, den Südring mit seinen Knotenpunkten Trophagener Weg und Detmolder Weg bzw. den Trophagener Weg, den Detmolder Weg und Molinder Grasweg.

Der Straßenzug Südring wird die Funktion einer innerstädtischen Entlastungsstraße, die anbaufrei vom Knotenpunkt Schratweg bis zum Knotenpunkt Lemgoer Straße/Pagenhelle verläuft, erhalten. Mit den innerstädtischen Erschließungsstraßen ist der Südring jeweils in signalisierten Knoten- bzw. Kreuzungspunkten verknüpft. Solange die geplanten Umgehungsstraßen B 238 n und B 66 n als West- und Südumgehung Lemgos noch nicht gebaut sind, wird dieser Straßenzug Teile des überregionalen Verkehrs aufnehmen, der z.Zt. sowohl über den innerstädtischen "Nodring" (Gosebrede/Richard-Wagner-Straße/Konsul-Wolff-Straße/Bruchweg/Bismarckstraße) als auch durch die Innenstadt (Engelbert-Kämpfer-Straße/Schuhstraße/Stiftstraße oder Engelbert-Kämpfer-Straße/Paulinenstraße/Braker Weg) läuft.

Eine Anbindung des im Norden anschließenden Industriegebietes Grevenmarsch erfolgt über die Kreuzung Lagesche Straße/Steinweg/Trophagener Weg.

Der Trophagener Weg muß im Bereich zwischen Lagesche Straße und Südring ausgebaut werden, um eine leistungsfähige Anbindung zu erreichen. Da der im Westen liegende Friedhof einen Zwangspunkt darstellt, ist der Ausbau der Straße nur zu Lasten des östlich angrenzenden Freilagers der Firma Kondor möglich.

Südlich entlang des Südrings soll - abgesetzt durch einen Grünstreifen - ein kombinierter Geh-/Radweg angelegt werden, dessen Anbindung an andere Straßen und Radwege jeweils an den Knotenpunkten erfolgt.

Der Ausbau des Südrings erfordert den Abbruch von ca. 12 Gebäuden bzw. Gebäuderesten.

Die für den Ausbau des Südrings in diesem Planbereich benötigten Gebäude sind größtenteils bereits erworben worden.

Um den Eingriff in die Substanz (z.B. Landschaft, Gebäude etc.) gering zu halten, wird der Südring so nah wie möglich an das Bahngelände geplant. Durch Verhandlung mit der Bundesbahn ist erreicht worden, daß auch das südlichste Verschiebegleis noch mit beansprucht werden kann. Das restliche Bahngelände wird allerdings für den Betrieb der Bundesbahn benötigt.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über den Drosselweg und dessen Fortsetzung. Der Drosselweg wird Stichstraße mit Wendemöglichkeit ausgebaut. über ihn werden Teile des allgemeinen Wohngebietes erschlossen.

Weiterhin ist eine Geh- und Radwegeverbindung Drosselweg bis zum Südring zur Gebietserschließung vorgesehen.

2. Begrünung und Ausgleichsmaßnahmen:

Das bisher locker bebaute Gebiet wird derzeit zu großen Teilen gärtnerisch genutzt.

Diese vorhandenen Ansätze werden verstärkt, um

- die städtebaulich/landschaftliche Einbindung der neuen Straße "Südring" zu sichern sowie eine Abschirmung der Straße gegenüber bestehenden und zukünftigen Wohngebäuden vorzunehmen.

- Gewerbe- und allgemeine Wohngebiete voneinander zu trennen, in dem insbesondere eine Abschirmung der Gewerbegebiete gegenüber vorhandenen Wohngebäuden vorgenommen wird,
- eine intensive Durchgrünung des Bereiches für die Zukunft zu sichern.

Detaillierte Aussagen zu den einzelnen Grünbereichen und Ausgleichsflächen sind im Grünordnungsplan getroffen.

Die im Grünordnungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind verbindliche Festsetzungen.

Ausgleichsfläche am Butterbach

Der Butterbach ist ein prägender Landschaftsbestandteil des südlichen Stadtrandes von Lemgo. Straßenbau, Eisenbahn, Siedlungs- und Industrieflächen sowie intensive Landwirtschaft beeinträchtigen das Fließgewässer stellenweise erheblich in seiner Funktion. Wegen der hohen ökologischen Bedeutung von Fließgewässern in unserem Naturhaushalt, aber auch aufgrund der Bedeutung als Erholungs- und Erlebnisraum im Stadtrandbereich sollte der Butterbach langfristig durch breite, extensiv genutzte Pufferzonen erhalten und optimiert werden.

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

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche dient zur Sicherung der Grundstückszufahrt der Firma Köster.

4. Immissionsschutz:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 BauGB u.a. insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie
- Die Belange der Wirtschaft.

Im Bebauungsplan sind aufeinanderabgestimmte Festsetzungen getroffen, die ein einvernehmliches Neben- und Miteinander von Gewerbe- und allgemeinem Wohngebiet ermöglichen:

- 1) Es wurden in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt die an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Gewerbegebiete mit GE (N) ⁰, ¹ und ² in Anpassung an die vorhandenen Gegebenheiten, bezeichnet.

Damit ist festgesetzt, daß Betriebe der Abstandsklassen I - VI (Nr. 1 - 148 und Nr. 1 - 177) bzw. I - VII (Nr. 1 - 191) des Bundeserlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales - "Abstandserlass" in der Fassung vom 08.05.1990 - nicht zulässig sind.

Die Ausweisung als GE (N) ¹ für einen vorhandenen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes genehmigungspflichtigen Betrieb - Firma Köster - ist möglich, weil die Untersuchungen der Immissionssituation die immissionsmäßige Verträglichkeit mit der Planung ergeben hat. Nähere Einzelheiten hierüber sind den Unterlagen zum Genehmigungsverfahren für den Betrieb zu entnehmen.

- 2) Ein Grünstreifen zwischen Gewerbe- und allgemeinem Wohngebiet bzw. zwischen Südring und allgemeinem Wohngebiet bietet optischen und kleinklimatischen Schutz vor Immissionen.
- 3) Mit Hilfe eines Schallschutzgutachtens im Rahmen der Südringplanung sollen evtl. notwendige Schallschutzmaßnahmen zwischen Südring und allgemeinem Wohngebiet aufgezeigt werden. Diese sollen beim Bau des Südringes in die Grünfläche integriert werden.

D. 1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Bebauungsplangebiet wird von seinem Bestand her im wesentlichen geprägt einerseits durch Gewerbebetriebe im Bereich Trophagener Weg und Wasserturm (demnächst Südring) und andererseits durch überwiegend Wohnhäuser im Bereich Molinder Grasweg, Detmolder Weg/Drosselweg.

Mit dem Bau des Südrings wird zwar eine größere Lärmbeeinträchtigung im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes einhergehen, jedoch eine deutliche Lärminderung für den Molinder Grasweg erfolgen.

Sowohl dem Bestand als auch den o.g. voraussehbaren Entwicklungen wird durch die Festsetzung bezüglich der Nutzungsart der Bebauung Rechnung getragen:

- 1) Erweiterung der gewerblichen Nutzung entlang des Südrings.
- 2) Allgemeines Wohngebiet entlang des Detmolder Weges, Drosselweges, Molinder Grasweges.

Die vorhandene gewerbliche Nutzung soll gestützt werden und Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft haben.

Im Bereich Trophagener Weg/Ecke Wasserturm wurden bereits 2 Wohnhäuser von der Firma Brassler aufgekauft und abgebrochen.

Einem geringfügigen Bedarf an weiteren Wohn- oder Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird im Bereich des verlängerten Drosselweges Rechnung getragen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an den Bestand festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Differenzierung vorgenommen:

Entlang des Detmolder Weges zwingend 2geschossige Bebauung, um eine einheitliche Randbebauung dieser städtischen Straße zu erhalten;

am Drosselweg und Molinder Grasweg ist in Anlehnung an den Bestand 1- oder 2geschossige Bebauung möglich.

Im Gewerbegebiet werden über die Geschossigkeit hinaus jeweils zugeordnete maximale Traufhöhen festgesetzt, um negative Auswirkungen durch überhöhte Baumassen im Weichbild der Stadt (auf ansteigendem Gelände) zu vermeiden.

Die Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächen richten sich nach den Bestimmungen des § 17 BauNVO.

D. 2. 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.

Die getroffenen Festsetzungen für die Gebäudegestaltung betreffen insbesondere die Dachneigungen; hier werden im allgemeinem Wohngebiet Festsetzungen getroffen, die eine Anpassung an die vorhandenen Gebäude vorsehen, um ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten, das gleiche trifft für die Materialwahl der Fassaden im allgemeinen Wohngebiet zu.

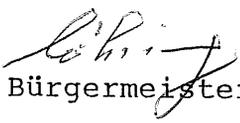
Im Gewerbegebiet sind bezüglich der Dachformen und -neigungen keine wesentlichen Einschränkungen vorgesehen. Hier sind sowohl Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer oder Sheddächer mit einer Dachneigung von 0 - 30° zulässig.

E. Bodenordnung :

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet evtl. erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen sowie Enteignungen gemäß BauGB sind nur dann beabsichtigt, wenn die für öffentliche Zwecke benötigten Grundstücke nicht im Wege freiwilliger Vereinbarungen erworben werden können.

Lemgo, den 11.08.1993

i.V.


Bürgermeister

i.V.


Stadtdirektor