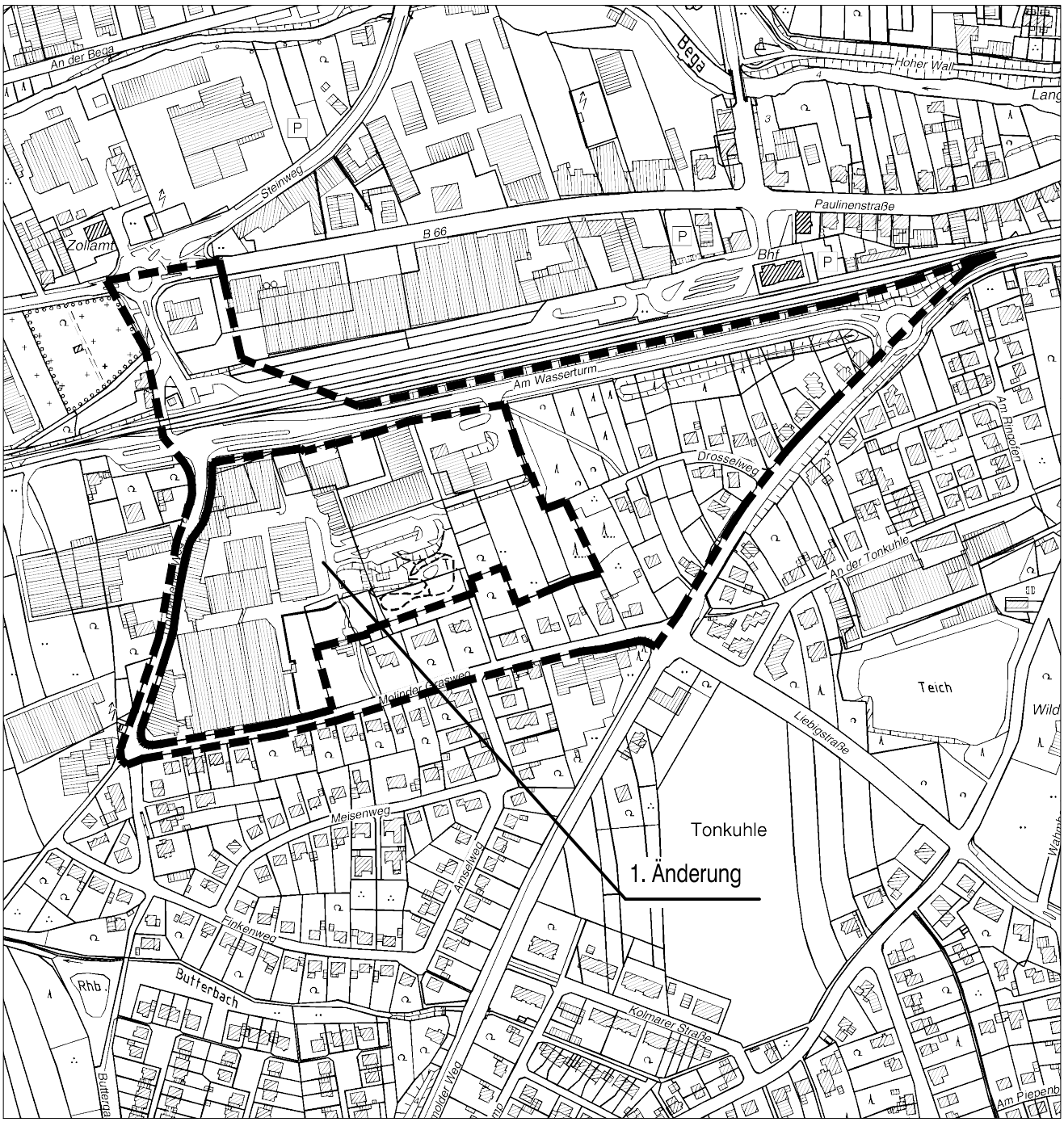
Alte Hansestadt Lemgo

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

1. Änderung

Textliche Festsetzungen



M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 01.31
„MOLINDER GRASWEG / AM WASSERTURM"
DER ALTEN HANSESTADT LEMGO

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.März 2020 (BGBl I S. 587) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen(Landesbauordnung – BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421,zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl I S. 2513)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG-) vom 17.03.1998 (BGBL. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch VV vom 01.06.2017 (BAnZ AT 08.06.2017 B5)

Bestandteile des Bebauungsplanes 26 01.31 „Molinder Grasweg / Am Wasserturm" sind die Zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1:1.000, erstellt am 07.07.2020 und
diese textlichen Festsetzungen.

Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Der Begründung sind folgende Gutachten beigefügt:

- Der Umweltbericht (Kortemeier Brokmann 06.07.2020)
- Das artenschutzrechtliche Gutachten (Kortemeier Brokmann 06.07.2020)
- Schalltechnisches Gutachten inklusive Lärmminderungsmaßnahmen (DEKRA Automobil GmbH 24.03.2020)

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1993 (BauNVO 1990) wird teilweise und die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes aus 2003 (BauNVO 1990) wird im Gesamten durch diese Änderung überlagert. Die neuen Festsetzungen ersetzen die vorherigen in diesem überlagerten Teil.

Im unveränderten Teil des Gesamtplanes gelten die Festsetzungen aus dem Jahr 1993 bzw. 2003 und die BauNVO 1990.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE1 bis GE6 GE § 8 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1(5) BauNVO folgende allgemein zulässigen Nutzungen

- Tankstellen gem. § 8(1) Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO

1.1 Einschränkungen von Einzelhandel

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO Einzelhandelsgeschäfte/Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Im Rahmen der zukünftigen Akademie im GE 6, sind nicht öffentliche Verkäufe an Besucher des Betriebes/der Akademie zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

GRZ im GE 1 bis GE 6 =0,8

In den Bereichen GE 1 bis GE 6 wird gemäß § 17 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) mit der Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 9 Abs. Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gem. der Planzeichnung.

GE 1 maximale NHN-Höhe: 122,00
GE 2 maximale NHN-Höhe: 121,00
GE 3 maximale NHN-Höhe: 122,50
GE 4 maximale NHN-Höhe: 115,00
GE 5 maximale NHN-Höhe: 114,00
GE 6 maximale NHN-Höhe: 125,50

Für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 6 werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Höchstmaße in der Planzeichnung als absolute Höhe über NHN (Normalhöhenull) festgesetzt. Relevanter Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Gebäudeoberkante. Als Gebäudeoberkante wird im GE 2 bis GE 6 der höchste Punkt des Gebäudes, hier in der Regel die Oberkante der Attika, definiert. Im GE 1 bezieht sich die Höhenfestsetzung auf die Firsthöhe (vorhandene Shed-Halle).

Ausnahmsweise kann in den Gebieten GE 1 bis GE 5 eine Überschreitung um maximal 2,50m für untergeordnete, nicht selbstständige Bauteile wie z.B. Schornsteine, Lüftungsaufbauten, Abgasanlagen etc. zugelassen werden, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Um eine barrierefreie Erschließung sicherstellen zu können, dürfen in GE 1 bis GE 5 notwendige Treppenhäuser oder Aufzugsschächte ausnahmsweise die maximale NHN-Höhe um 3,50m überschreiten.

Im Bereich des GE 6 sind Gebäudeteile nur auf dem Dach des letzten Vollgeschosses zulässig. Sie dürfen grundsätzlich die maximale NHN-Höhe von 125,50 nicht überschreiten. Falls die geforderte Anordnung der Gebäudeteile technisch nicht möglich ist, können Ausnahmen im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden.

3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise

Im gesamten Bereich von GE 1 bis GE 6 wird eine abweichende Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22(4) BauNVO festgesetzt. Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Plangebiet die Länge der einzelnen Baukörper 50 m überschreiten darf. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Weiterhin gilt die Abstandsflächenregelung der BauO NRW 2018.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Die nicht überbaubaren Flächen, die sich zu öffentlichen Straßen („Am Wasserturm" im Norden, „Trophagener Weg" im Westen und „Molinder Grasweg" im Süden) orientieren, sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Bodenabdeckungen durch Bodendeckerpflanzen/Raseneinsaat oder aber organisches Abdeckungsmaterial z.B. Mulch/Holzhackschnitzel sind zulässig. Notwendige Zufahrten (Werkseinfahrt/Anlieferung) sind zulässig.

Die nicht überbaubaren Flächen, die sich nicht zum öffentlichen Straßenraum orientieren, sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Zuwegungen, Zufahrten und Vergleichbares sind in den nicht überbaubaren Flächen, die sich nicht zu öffentlichen Straßenräumen orientieren, zulässig.

Bestehende, in den nicht überbaubaren Flächen liegende, Steingärten oder Steinschüttungen die zu öffentlichen Straßen liegen, sind im Zuge von baulichen Eingriffen/Entwicklungen oder Umbauten von Bestandsgebäuden durch Pflanzungen zu ersetzen.

3.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

4.1 Garagen, Stellplätze und Carports

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 sind Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Stellplätze ausschließlich in den gekennzeichneten Flächen zulässig und sind durch Pflanzungen zu gliedern. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind ausgeschlossen.

5. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind durch Begrenzungslinien im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die am Geltungsbereich angrenzende, in Ost-West Richtung verlaufende Hauptverkehrsstraße „Am Wasserturm" ist anbaufrei zu halten.

Lediglich zur Sicherung der Grundstückszufahrt der Firma Köster wird an der Ostseite des Flurstückes 727 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) 21 BauGB festgesetzt. Des Weiteren besteht hier ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger und ein Fahrrecht für die Feuerwehr und Rettungskräfte.

6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses im Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt über Regenrückhaltemaßnahmen in das öffentliche Entwässerungsnetz abzuleiten. Die maximale Einleitungsmenge für das Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation wird an den Einleitpunkten Schacht 4056 und 4058 in der Straße „Am Wasserturm" auf insgesamt 35 l/s begrenzt.

7. Aus dem Ursprungsplanung Nr. 26 01.31 „Molinder Grasweg/Am Wasserturm" zugeordnete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Ausgleichsfläche am Butterbach: Zusätzlich werden für Eingriffe im Bebauungsplan „Molinder Grasweg/Am Wasserturm" Kompensationsflächen entlang des Butterbaches von der Eisenbahnunterführung am Kleinen Schratweg auf einer Länge von ca. 300 m Richtung Süden durchgeführt.

8. Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9(1) BauGB Nr. 20

Die Bilanzierung der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.31 „Molinder Grasweg/Am Wasserturm" verbundenen Eingriffe ergibt, das ein Kompensationsbedarf von 10.373 öW (ökologische Wertigkeitspunkte) entsteht. Die Kompensation erfolgt durch Anrechnung von Ökopunkten die vertraglich gesichert werden.

Durch eine Vereinbarung zwischen Gebr. Brasseler GmbH & Co. KG und dem Gut Wendlinghausen Besitz GmbH & Co KG vom 06.04.2020 werden die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gesichert. Der Kompensationsbedarf von 10.373 Wertpunkten wird durch die Maßnahme Nr. 2.2. auf dem Flurstück 10 der Flur 1, Gemarkung Wendlinghausen auf einer Fläche von 34.320 qm umgesetzt.

Der notwendige Waldausgleich, der durch den Verlust von 0,1217 ha entsteht, wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gebr. Brasseler GmbH & Co. KG und dem Gut Wendlinghausen Besitz GmbH & Co KG vom 04.05.2020 gesichert. Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Umwandlung ist auf dem Grundstück Gemarkung Lemgo, Flur 7, Flurstück 27 tlw. eine ökologisch-forstliche Maßnahme in Größe von gesamt 0,2434 ha, gemäß Maßnahmenblatt Nr. 15 W, anzulegen.

9. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt:

V1: „Kontrolle auf potenzielle Fledermausquartiere vor Rodung der Gehölze"
Vor der vorhabenbedingten Rodung der Gehölze sind die betroffenen Bereiche auf einen möglichen Besatz von Fledermäusen zu überprüfen. Nur wenn zweifelsfrei feststeht, dass potenzielle Quartiere nicht besetzt sind, werden diese bis zur Fällung verschlossen. Bei besetzten Quartieren sind die weiteren Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Maßnahme ist nur durch bzw. in Begleitung art- und sachkundiger Fachleute durchzuführen.

V2: „Gebäudekontrolle auf potenzielle Fledermausquartiere vor Rückbau"
Vor Abbruch der im Änderungsbereich bestehenden Gebäude, sind diese durch eine art-und sachkundige Person hinsichtlich des Quartierpotenzials für Fledermäuse und einen möglichen Besatz zu überprüfen. Bei besetzten Quartieren oder wenn Zweifel hinsichtlich des Besatzes nicht vollständig ausgeräumt werden können, sind weitere Maßnahmen wie z. B. die Installation eines Einwege-Ausganges erforderlich. Dieser ermöglicht ein Ausfliegen von Tieren während eine Wiederbesiedlung verhindert wird. Eine erneute Kontrolle des Besatzes ist zur Absicherung vor der Quartierbeseitigung durchzuführen. Eine solche Maßnahme ist nach der Wochenstubenzeit und vor der tiefen Winterlethargie (Ende Oktober / Anfang November) durchzuführen.

V3: „Zeitlich begrenzte Fällung bzw. Rodung der Gehölze"
Die Baufeldräumung (Fällung des Baumbestandes, Rodung der Wurzelstubben, Oberbodenabtrag) ist im Oktober nach Abschluss des Fortpflanzungsgeschehens und vor der Winterruhe der Haselmaus durchzuführen. Da durch das Schnitt- bzw. Häckselgut attraktive Habitatbedingungen - insbesondere für eine Überwinterung - entstehen könnten, ist dieses außerhalb des zukünftigen Baufeldes aufzubringen. Auf dem Baufeld sollen ebenfalls keine Streuauflagen oder ggf. Totholz verbleiben.

V4: „Bauzeitenbeschränkung"
Um die Tötung von Nestlingen zu vermeiden (Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), ist die Fällung der Gehölze innerhalb des Änderungsbereichs, die Einrichtung der Baustelle sowie die Oberbodenarbeiten außerhalb der Kernbrutzeiten (01.03. – 30.09.) vorzunehmen. Dieser Zeitraum berücksichtigt die Brutzeit europäischer Vogelarten

und schließt somit auch die in Kap. 2.4.2(Artenschutzbeitrag, März 2020) beschriebenen „Allerweltsarten" mit ein.

10. Schutz vor schädlichen Immissionen

Zur Sicherstellung des Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 6 nur Betriebe und Anlagen zulässig, wenn die von den Betrieben und Anlagen ausgehenden Geräusche die Immissionsrichtwerte an den festgelegten Immissionsorten, die im Gutachten festgesetzt sind, im Tages-und Nachtzeitraum einhalten.

So ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aus Immissionsschutzgründen sicherzustellen und nachzuweisen, dass folgende Nutzungszeiten und betriebliche Organisationen eingehalten werden (siehe hierzu auch: Messung und Prognose von Schallimmissionen, Dekra Automobil GmbH, Bielefeld, März 2020).

Ein schalltechnisches Gutachten als Nachweis der lärmtechnischen Verträglichkeit zur benachbarten Wohnnutzung ist für Neubauten an dem Standort des Gewerbebetriebes anzufertigen.

Folgende Anforderungen für technische Aggregate sind bei Bestandsgebäuden durchzuführen und anzuzeigen:

- Die in der Tabelle 3, der Tabelle 4, der Tabelle 5, der Tabelle 6, der Tabelle 7, der Tabelle 8 und der Tabelle 9 (siehe Dekra 2020) aufgeführten technischen Einrichtungen dürfen den angegebenen Schallleistungspegel zur Tages- und Nachtzeit jeweils nicht überschreiten.
- Ergänzend dazu sind die als Schallschutzmaßnahmen aufgeführten Schallleistungspegel in der Tabelle 17 und der Tabelle 18 (siehe Dekra 2020) für die entsprechenden technischen Aggregate und Anlagen einzuhalten.
- Bei Anordnung an anderen Stellen und / oder wenn weitere Aggregate und Anlagen aufgestellt und betrieben werden, wird eine schalltechnische Ergänzung notwendig.
- Die technischen Einrichtungen sind auf einen ununterbrochenen Betrieb während der Tages- und Nachtzeit abgestimmt.
- Bei einer Überschreitung dieser Werte sind z. B. geeignete Schalldämpfer unter Berücksichtigung der Frequenzspektren vorzusehen.
- Es muss darauf geachtet werden, dass beim Austausch von technischen Aggregaten keine technischen Aggregate mit besonders tieffrequenten Anteilen, mit Einzeltönen und sogenannte Schwebungen vorgesehen werden. Es wird eine Überprüfung der Frequenzspektren der geplanten technischen Aggregate empfohlen.

Folgende Anforderungen für technische Aggregate sind bei Neubauten zu berücksichtigen:

- Für die geplanten technischen Aggregate und Anlagenteile sind die in der Tabelle 19 aufgeführten Schallleistungspegel zur Tages- und Nachtzeit jeweils einzuhalten.

Folgende allgemeine und organisatorische Anforderungen an den Betrieb für sind im Bestand durchzuführen und anzuzeigen:

Gebäude und Gebäudeöffnungen

- Die Tore, Türen, Lichtkuppeln und Fenster können bzw. müssen, wie unter Punkt 9.2, Tabelle 15 und Tabelle 16 (siehe Dekra 2020), beschrieben, geöffnet, gekippt bzw. geschlossen gehalten werden.
- Es wird empfohlen zu überprüfen, ob eine ausreichende Be- und Entlüftung der Betriebshallen weiterhin gegeben ist.
- Es wird empfohlen, durch eine entsprechende Beschilderung und Betriebsanweisung das Öffnen und Schließen der Fenster und Tore zu regeln.
- Die in Tabelle 15 und Tabelle 16 (siehe Dekra 2020) vorgegebene Schalldämm-Maße für Bauteile müssen im eingebauten und betriebsfertigen Zustand eingehalten werden.

Benutzung der Stellplatzanlagen

- Die Mitarbeiter können innerhalb der Nachtzeit (22 – 6 Uhr, eine lauteste volle Nachstunde) maximal die Stellplatzanlagen P2 (nur das EG des Parkdecks mit 20 Pkw-Bewegungen in einer lautesten vollen Nachtstunde und P6 mit bis zu 102 Pkw-Bewegungen in einer lautesten vollen Nachtstunde nutzen.
- Es ist darauf zu achten und ggf. durch eine interne Betriebsanweisung sicherzustellen, dass sich auf dem Betriebsgelände und den Stellplatzanlagen, besonders zur Nachtzeit, ruhig verhalten wird.
- Vermeidbare Geräuschimmissionen durch Hupen, Abspielen von lauter Musik, Zusammenkünfte auf den Stellplätzen, etc. müssen unterbunden werden.
- Durch geeignete Maßnahmen, z. B. eine Beschilderung oder eine Schrankenanlage, etc. muss eine Nutzung durch Dritte unterbunden werden.

Be- und Entladung

- Ein Betrieb der Diesel-Gabelstapler im Außenbereich, die Be- und Entladung von Lkw und die Entsorgung von Abfällen in Containern bzw. Presscontainern und Lkw- Verkehr darf nur zur Tageszeit erfolgen. Ein Betrieb zur Nachtzeit ist im Außenbereich nicht möglich und muss unterbunden werden.
- Sollte ein Gabelstaplerbetrieb zur Nachtzeit erforderlich werden, müsste der Betrieb von Elektro-Gabelstaplern geprüft werden.

Presscontainer

- Die Presscontainer dürfen nicht im Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) betrieben werden. Sollte dies gewünscht werden, so müssten Presscontainer mit einem deutlich reduzierten Schallleistungspegel vorgesehen werden. Es wird eine schalltechnische Ergänzung erforderlich.

Folgende allgemeine und organisatorische Anforderungen an den Betrieb für sind für die Neubauten sicherzustellen:

Nutzung Dachterrasse

- Die Dachterrasse der Akademie darf nur im Tageseitraum betrieben werden. Es ist darauf zu achten, dass sich auf der Dachterrasse ruhig verhalten wird. Eine Beschallung der Dachterrasse ist nicht möglich.

Jede Lärmminderungsmaßnahme ist bei der Stadt Lemgo nach Umsetzung anzuzeigen. Die Umsetzungszeiträume sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Kreis Lippe wird durch die Stadt Lemgo bei jeder Maßnahme der Lärmsanierung beteiligt.

11. Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung sind als Garten anzulegen und dauerhaft zu nutzen. Die Bepflanzung von großkronigen einzelnstehenden Laubbäumen und von Obstbäumen ist zulässig.

12. Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Flächen für den Wald werden mit einheimischen Laubgehölzen entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation aufgeforstet. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Vorhaben, welche Waldflächen betreffen, sind mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW abzustimmen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform/- neigung

In dem Bereichen GE 1 bis GE 6 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 0-15 Grad zulässig.

Ausnahmsweise können höhere Dachneigungen bis 30 Grad zugelassen werden, wenn technische Voraussetzungen maßgeblich sind und wenn städtebaulich keine Bedenken bestehen.

Bei (Teil-)Sanierungen im Bestand, kann von der Festsetzung für Flachdächer abgewichen werden.

2. Gliederung und Bepflanzung der Fassaden und Flachdächern

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 sind gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB flachgeneigte Dächer an geeigneter Stelle extensiv zu begrünen, sofern keine Dachaufbauten und Dachterrassen vorhanden sind.

Bei (Teil-)Sanierungen im Bestand ist die Möglichkeit der Dachbegrünung zu prüfen.

Fassaden, die Richtung „Molinder Grasweg" ausgerichtet sind, sind zu begrünen.

Für alle Fassaden zum „Südring" (Am Wasserturm) wird aus städtebaulichen Gründen eine Befensterung (Fensteranteil: mind. 10% der Nordfassade, einschl. Attiken und Mansarddächern, die zwischen 0 m und 15 m Abstand von der Baugrenze „Am Südring" haben) vorgeschrieben. Ausnahmsweise kann, in Absprache mit der Stadt, von der Gliederung durch Fenstern abgesehen werden, wenn durch eine Fassadenbegrünung eine vergleichbare Gliederung herbeigeführt werden wird.

Für die Fassaden Richtung „Trophagener Weg" wird von einer Festsetzung bezüglich der Begrünung abgesehen, da diese Fassaden durch eine starke Befensterung geprägt sind.

3. Solaranlagen

Grundsätzlich dürfen diese Anlagen die Oberkante der Attika nicht überragen. Um angrenzende Nachbarn zu berücksichtigen und Blendwirkungen zu vermeiden, sind blendfreie Photovoltaikmodule zu verwenden.

4. Werbeanlagen

Folgende Festsetzungen gelten für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Werbeanlagen z.B. Wechsellichtwerbung, Laufbandwerbung und Signalfarben, blinkende Werbung, sind nicht zulässig.

Fremdwerbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und dürfen Grünflächen zum öffentlichen Straßenraum nicht verdecken.

Werbeanlagen auf Dächern, d.h. oberhalb der Traufe, sind unzulässig.

Die Fläche der Werbeanlagen darf 5% je Fassadenfläche nicht überschreiten und ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Größe der Werbeanlage bemisst sich nach einem, die Werbeanlage umschließenden (fiktiven) Viereck und ist ausschließlich auf die Fassade, an der die Werbeanlage befestigt bzw. sichtbar ist, bezogen. Es ist nur eine Werbeanlage pro Fassade zulässig. Es sind maximal zwei Werbeanlagen pro Gebäude zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (inkl. Fahnen und Flaggen) sind auf 6 m² pro Werbeanlage und auf eine maximale Höhe bis 8 m, vom gewachsenen Boden, begrenzt und sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

Werbeanlagen dürfen Grünflächen und gärtnerisch gestaltetet Freibereiche nicht verdecken.

HINWEISE

1. Altablagerung

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

2. Altlasten

Die Grundstücke 727 und 755, Flur 25, Gemarkung Lemgo sind aufgrund der Vornutzung bzw. aufgrund der Branche (Düngemittelhandel) in das Altlastenkataster beim Kreis Lippe aufgenommen worden. Nach Durchsicht der Altakten (Bauakten) ergeben sich keine Hinweise auf frühere altlastenrelevante Vornutzungen. Gleichwohl ist bei baulichen Änderungen und Erdarbeiten grundsätzlich auf Auffälligkeiten zu achten. Erdarbeiten in dem Bereich sind im Falle des Antreffens von verunreinigtem Boden – nach Abstimmung mit dem Kreis Lippe (Bodenschutzbehörde) - gutachterlich zu begleiten.

Generell besteht nach Landesbodengesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden/ den Untergrund angetroffen werden. In diesem Fall ist der Boden ordnungsgemäß zu separieren und zu entsorgen.

Auch ist generell zu beachten, dass eine Vermischung von unbelastetem und belastetem Material sowie eine ungeschützte Ablagerung von Abfall oder kontaminiertem Boden auf der Geländeoberfläche unzulässig sind.

3. Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmusem, Ameide 4, 32756 Detmold, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Kampfmittel

Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst hier: Bezirksregierung Arnsberg, ist zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26 01.31 „MOLINDER GRASWEG / AM WASSERTURM“ 1. ÄNDERUNG

1. Aufstellungsbeschluss

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung durch den Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo am **14.01.2020** ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **04.05.2020** bis **29.05.2020** durchgeführt.

3. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am **04.05.2020** benachrichtigt und gemäß § 4(1) BauGB zur Äußerung bis **29.05.2020** aufgefordert.

4. Offenlagebeschluss

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung hat am **14.01.2020** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange einzuholen.

5. Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **20.07.2020** bis **31.08.2020** öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am **10.07.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am **17.07.2020** von der Offenlage benachrichtigt und zur Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **20.07.2020** bis **31.08.2020** aufgefordert.

7. Abwägung der Stellungnahmen

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo am **22.09.2020** abgewogen.

8. Abwägung der Stellungnahmen

Sämtliche im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Rat der Alten Hansestadt Lemgo am **28.09.2020** abgewogen.

9. Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666) vom Rat der Alten Hansestadt Lemgo am **28.09.2020** als Satzung beschlossen worden.

10. Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit den Ratsbeschlüssen übereinstimmt und das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren eingehalten wurde.

Lemgo, 30.09.2020

ALTE HANSESTADT LEMGO

(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister

11. Rechtskraft

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 10.11.2020 ortüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lemgo, 16.11.2020

ALTE HANSESTADT LEMGO

(Markus Baier)
Bürgermeister