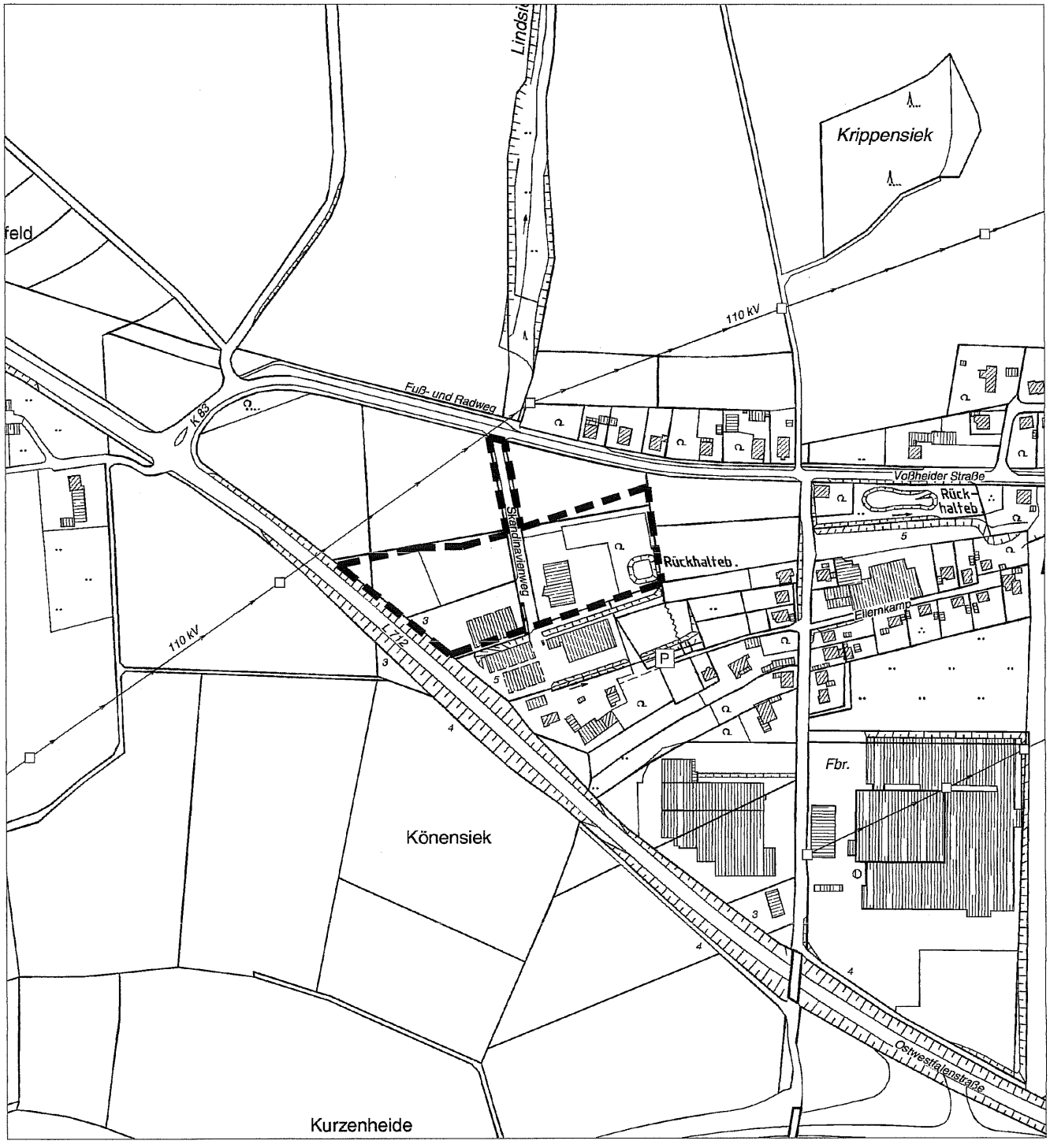
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 11.01 "Kanterfeld I"

Begründung



M 1:5000

Begründung

A GRUNDLAGEN

1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes

Im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist im Plangebiet 'Kanterfeld I' die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet ist im Eigentum der Familie Rehm, Voßheide. In einem Teilbereich der Fläche befindet sich deren Firma Rehm GmbH & Co. KG (Antragstellerin), die in Voßheide in der zweiten Generation einen holzverarbeitenden und -handelnden Fachbetrieb betreibt.
"Bedingt durch den Strukturwandel in der Holzindustrie und auch bedingt durch die Öffnung der Grenzen, muß sich auch die Firma Rehm GmbH & Co. KG der Marktsituation anpassen und zum Fortbestand der Firma den Holzfachhandel dringendst ausbauen. Die bisher vorhandenen Gebäude tragen dieser Firmenentwicklung nicht ausreichend Rechnung und es bedarf einer weiteren Bebauung." (Zitat aus dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens der Firma Rehm vom 08.12.1999)

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Juli 1997 wurde für das Plangebiet im wesentlichen gewerbliche Baufläche, die dadurch ausgelöste notwendige Ausgleichsfläche, sowie eine kleinere gemischt genutzte Baufläche dargestellt.

Da das Plangebiet derzeit landwirtschaftlich genutzt wird und bisher in Gänze nach § 35 BauGB als Außenbereich zu betrachten ist, sind die geplanten Betriebserweiterungen nach Rücksprache mit dem Kreis Lippe nur nach Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig.

Der Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Alten Hansestadt Lemgo hat in seiner Sitzung vom 21.12.1999 der Einleitung eines Verfahrens nach § 12 BauGB zugestimmt.
Der Hauptausschuß des Rates hat in seiner Sitzung vom 14.02.2000 einen Aufstellungsbeschluß für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefaßt.
Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (§ 3 (1) BauGB) wurde vom 20.03. bis 20.04.2000 durch Aushang der Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf in den Räumen des Amtes für Stadtentwicklungsplanung durchgeführt. Anregungen wurden nicht geäußert.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB) ist erfolgt. Die Stellungnahmen wurden abgewogen und im wesentlichen berücksichtigt.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

(1) Lage, Abgrenzung und Größe
Der o.g. Bebauungsplan erfaßt ein Teilgebiet der Stadt Lemgo - Ortsteil Voßheide -, das wie folgt begrenzt wird:

Im Norden durch die im Bebauungsplan angegebenen Grenzen des Planungsgebietes, bzw. im Bereich der Einmündung der Privatstrasse durch die Voßheider Straße (K 83),
im Westen durch die Ostwestfalenstraße (L 712),
im Süden durch die im Bebauungsplan angegebenen Grenzen des Planungsgebietes und
im Osten durch die angrenzenden Flurstücke 27, 29 bis 32 (Gemarkung Voßheide, Flur 10).

Für die genauen Grenzen ist die Grenzeintragung im Bebauungsplan verbindlich.
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2ha.

(2) Topographie
Das nördliche, noch nicht bebaute Gelände fällt von Westen (Ostwestfalenstraße) mit einer Höhe von 132m ü.N.N. nach Osten hin auf eine Höhe von 126m ü.N.N. . Die vorhandenen Hofflächen haben eine Höhe von ca. 126m ü.N.N. .

(3) Derzeitige Nutzungen
Die Flächen sind größtenteils landwirtschaftlich und z.T. als Holzlagerfläche genutzt.

(4) Baugrund, Altlasten
Nach jetzigem Erkenntnisstand (August 2001) sind im Planungsgebiet keine Altablagerungen vorhanden.

(5) Denkmalschutz und Denkmalpflege
Derzeit sind keine Gebäude unter Denkmalschutz gestellt. Mit Bodendenkmalen ist nicht zu rechnen.

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

(1) Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
Der Bebauungsplan geht konform mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

(2) Flächennutzungsplan
Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der gültige Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo in der 6. Änderung, der in Plangebiet Gewerbefläche darstellt.

B STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4. Formales Konzept / Aufteilung

Im südlich angrenzenden Gebiet befinden sich die vorhandenen Produktions- und Lagerhallen in einem Gewerbegebiet. Nach Norden erstreckt sich das noch nicht bebaute Gebiet, welches jetzt teilweise als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll.
Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe und durch die Festsetzung des Grünstreifens mit Retentionsmulde wird sichergestellt, daß sich die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in erträglichem Rahmen hält. Der Rand des vorhandenen Gewerbegebietes wird durch diese Planung deutlich aufgewertet.

5. Bauliche Nutzung

(1) Art der baulichen Nutzung
Auf Grund der vorhandenen und der geplanten Nutzungen ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen worden.
Die Festsetzungen zum Einzelhandel schließen u.a. folgenden Einzelhandel aus:
52.48.6 Einzelhandel mit Spielwaren
52.48.7 Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und Zubehör, Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbeln)

(2) Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist über eine Grundflächen- und Baumassenzahl festgelegt. Die maximale Höhe wurde auf 12m festgesetzt.

6. Erschließung

(1) Verkehr
a) Nicht motorisierter Verkehr
Das Plangebiet ist über die Privatstraße und über den 'Ellernkamk' nicht motorisiert erschlossen.
Auf Grund der Eigentumsverhältnisse ist eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer nicht gegeben und unerwünscht.

b) Motorisierter Verkehr
Für den motorisierten Verkehr ist die Erschließung des Gebietes von zwei Seiten möglich. Die Hauptzuwegung besteht bereits von der 'Voßheider Straße'. Von hier aus verbindet eine interne Straße die Gebäude miteinander.
Von der Ostseite über den 'Maßbrucher Weg' und die Stichstraße 'Ellernkamp' ist das Gebiet zusätzlich erschlossen und bildet die Verbindung zu den Produktionshallen am 'Maßbrucher Weg'.
Die innere Erschließung des Gebietes ist über Wege und Hofflächen vorhanden.

(2) Versorgung
Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Kommunikationsmedien ist vorhanden.

(3) Entsorgung
a) Abfall
Das Gebiet kann und wird mit Müllfahrzeugen befahren werden.

b) Schmutzwasser
(siehe: Planung und Bemessung des Ingenieurbüro Danjes vom 17.07.00)

c) Niederschlags / Oberflächenwasser
Eine Bodenuntersuchung der Stadt Lemgo aus dem Jahre 1996 hat für das Plangebiet ergeben, daß eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der Durchlässigkeit des Bodens nicht möglich ist. Aus diesem Grund und aus der Tatsache, daß das vorhandene namenlose Gewässer (außerhalb des Plangebietes) schon ohne zusätzliche Ableitung von befestigten Flächen nicht ausreichend leistungsfähig ist, sind Rückhaltemaßnahmen im Plangebiet vorgesehen.
Für das neu zu bebauende Gebiet wird ein Regenrückhaltebecken (RHB I) erstellt. Das aus dem Becken abfließende Niederschlagswasser schließt eine weitere Verschärfung der Abflußsituation im weiteren Gewässerverlauf aus.
Vor einer weiteren Bebauung der Flächen werden die erforderlichen Genehmigungen nach § 58 LWG und nach § 7 WHG eingeholt und das RHB erstellt.
Im Hinblick auf die besondere Gefährdung der unterhalb liegenden Bebauung (Siedlung "Im Sundern") muß eine Bemessung des RHB mindestens für ein 50-jähriges, wenn nicht sogar für ein 100-jähriges Niederschlagsereignis erfolgen.
(siehe auch: Planung und Bemessung des Ingenieurbüro Danjes vom 17.07.00)

C LANDSCHAFTSPLANUNG

siehe Grünordnungsplan (GOP) des Landschaftsarchitekten Othmer vom August 2000, ergänzt im Juni 2001

D UMSETZUNG DER PLANUNG

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Lemgo wurde am 20.12.2000 ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, nachdem der Rat der Stadt am 11.12.2000 die Verwaltung zum Abschluß dieses Vertrages ermächtigt hatte.
Grundlage des Durchführungsvertrages ist der Vorhaben- und Erschließungsplan einschl. aller Fachplanungen.
Im Durchführungsvertrag werden seitens der Stadt Lemgo Fristen zur Durchführung bestimmter Planungs- und Realisierungsabschnitte festgeschrieben.

Lemgo, den 27. Sep. 2001

(Dr. Austermann, Bürgermeister)