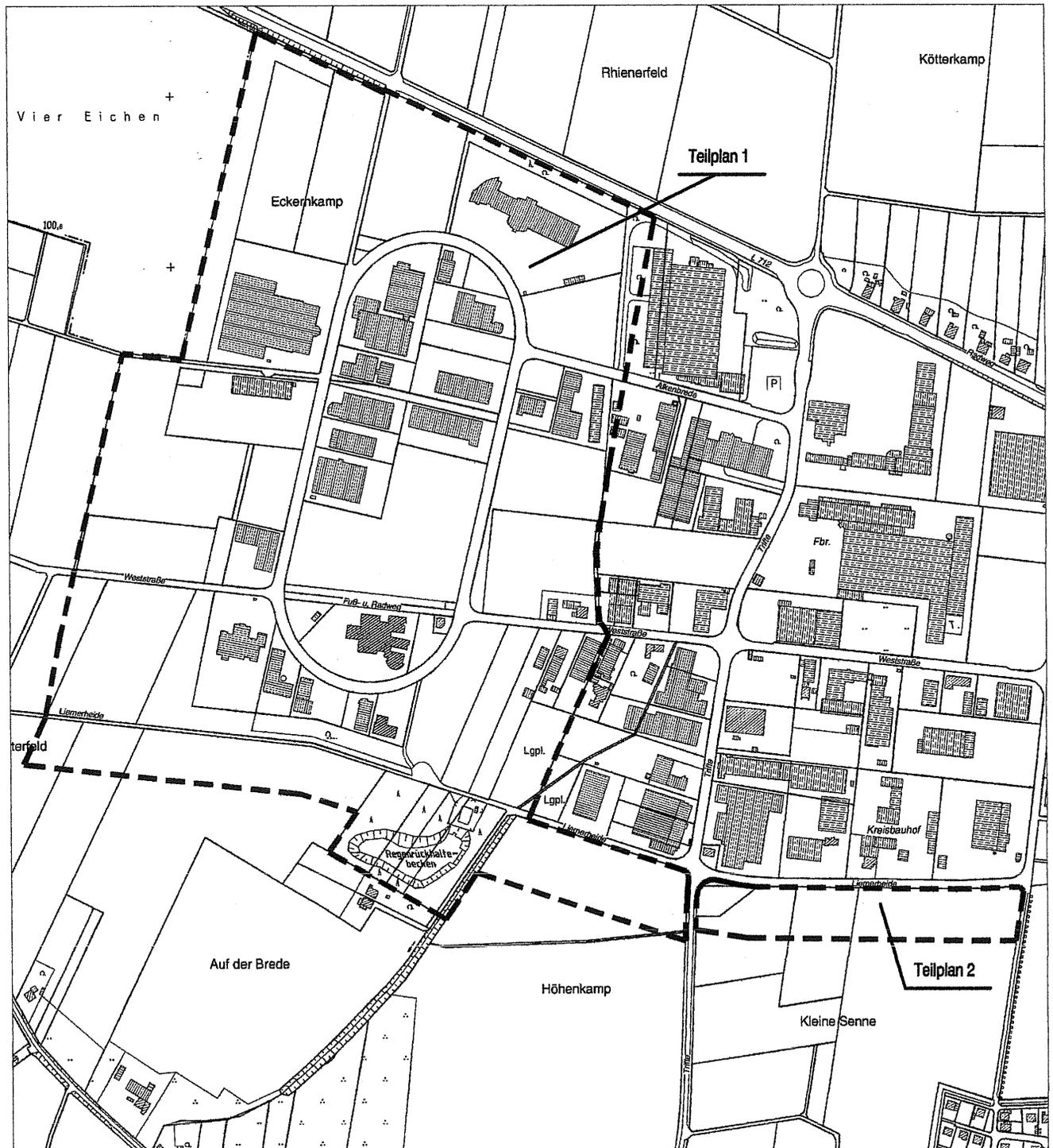




Bebauungsplan Nr. 26 07.03 Teilplan 1 u. Teilplan 2 "Industriegebiet Liemerheide"

Begründung



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07.03
"Industriegebiet Liemerheide" Teilplan 1+2
der Alten Hansestadt Lemgo - Ortsteil Lieme

Allgemeines:

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

Der Rat hat in seiner Sitzung am 03.02.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.03 "Industriegebiet Liemerheide" beschlossen.

A. Beschreibung der städtebaulichen Situation, Veranlassung und Bedürfnis:

Das Plangebiet - Teilplan 1 + 2 - schließt sich unmittelbar westlich an das bestehende Industriegebiet Lieme an. Die nördliche Planbereichsgrenze bildet die "Ostwestfalenstraße" (L 712).

Der nördliche Teil der Westgrenze ist gleichzeitig Gemeindegrenze zu Bad Saizuflen.

Im Süden wird der Geltungsbereich von der Straße "Liemerheide" und einer südöstlich davon gelegenen Teilfläche, die sich bis zur Straße "Großer Stein" erstreckt, begrenzt.

Das gesamte Gebiet wird z.Z. landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im südöstlichen Teil befindet sich der Gebäudekomplex eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes.

Die Planung wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan, der hier "Gewerbliche Bauflächen" und "Grünflächen" darstellt, entwickelt.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan in Teilbereichen geändert.

Für die westlich im Bebauungsplan neu vorgesehene Ausgleichsfläche und die Erweiterungsfläche im Süden, werden gem. § 5 (2) 10 BauGB im Flächennutzungsplan "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt. Somit können ausreichende Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Industriegebietes nachgewiesen werden. Der z.Z. gültige Flächennutzungsplan stellt in diesem Teilbereich "Landwirtschaftliche Fläche" dar.

Ziel der Stadtentwicklung ist es - wie im Flächennutzungsplan bereits dargestellt ein zusammenhängendes Gewerbegebiet in Lieme zu schaffen.

Ein erheblicher Bedarf für Industrieflächen läßt sich anhand vorliegender Nachfragelisten bei der Stadt Lemgo nachweisen.

Es ist deshalb erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine industrielle Nutzung zu schaffen, um somit die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen dieser Nutzung zuführen zu können.

In konsequenter Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes werden in diesem Bebauungsplan neue Industriegebiete im Westen des Stadtgebietes entlang der "Herforder Straße" (L 712 Ostwestfalenstraße) ausgewiesen.

Die Flächen des Plangebietes eignen sich durch ihre Lage, Form und Größe sowie durch Zuordnung zu der das Gebiet tangierenden überörtlichen Ostwestfalenstraße (L 712) für industrielle Nutzungen.

Innerhalb des Plangebietes soll im Zusammenhang mit dem Löschwasserteich und der umgebenden Grünfläche eine Pausenzone entstehen. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Kiosk zu errichten.

B. Anpassung an die Ziele der Landesplanung:

Die vorgesehene Planung steht im Einklang mit dem Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Lippe, der für dieses Gebiet Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich vorsieht.

Der Bebauungsplan entspricht daher den landesplanerischen Zielsetzungen.

C. Einzelne Belange:

1. Erschließung

1.1 Kanal/Schmutzwasserableitung

Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann das Schmutzwasser nicht im freien Gefälle der Kläranlage zugeführt werden. Daher ist ein Pumpwerk geplant, mit dessen Hilfe das Schmutzwasser in das Schmutzwassernetz der vorhandenen Industriegebiete gepumpt wird.

Grundsätzlich werden die Kanäle nur in den Straßenflächen verlegt, nicht unter Grünflächen, die später mit Bäumen bepflanzt werden können.

Da eine vorhandene Abwasserdruckleitung aus der Streusiedlung Hengstheide das Planungsgebiet kreuzt und zur Zeit in das Schmutzwassernetz des angrenzenden Industriegebietes geleitet wird, sieht dieser Entwurf vor, die Druckleitung an den geplanten Schacht anzuschließen.

1.2 Schmutzwasserpumpwerk

Der Pumpensumpf soll ein Volumen von $7,5 \text{ m}^3$ erhalten.

Der Schmutzwasserzufluß einschließlich der Streusiedlung Hengstheide beträgt 57l/s.

Der Pumpensumpf wird an das geplante Regenklärbecken angebaut, so daß die Pumpen für beide Anlagen in einem Pumpenhaus untergebracht und in eine Druckleitung fördern können.

1.3 Druckrohrleitung

Die Druckrohrleitung wird zum Schmutzwasserschacht an der Ecke Trifte/Straße Liemerheide geführt. Die Länge der Druckrohrleitung beträgt 280 Meter.

1.4 Oberflächenwasserableitung

Für das Oberflächenwasser werden zwei, teilweise miteinander verknüpfte, Entwässerungssysteme vorgesehen, und zwar

- Muldenversickerung für Dachflächenwasser
- Regenkanalisation für den Abfluß von Straßen u. Firmenfreigelände

Auf den einzelnen Grundstücken müssen Mulden angelegt werden, die nur mit dem Wasser der Dachflächen beschickt werden dürfen.

Alle Mulden erhalten eine Überlaufmöglichkeit.

Dort, wo es von der Lage her möglich ist, führt die Überlaufleitung zu Sickerbecken, die in den Grünstreifen angeordnet und landschaftsplanerisch als kleine wechselfeuchte Biotope ausgebildet werden.

Sickermulden auf den Grundstücken, die nicht an einen Grünstreifen angrenzen, müssen eine Überlaufmöglichkeit zum Regenwasserkanal erhalten. Dieses wird aufgrund der Gefälleverhältnisse in vielen Fällen nur über das betriebseigene Regenwassernetz wirtschaftlich möglich sein.

1.5 Regenklärbecken

Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß der Oberflächenwasserabfluß stärker verschmutzt ist, als in Wohngebieten, wird ein Regenklärbecken errichtet, an das auch die Oberflächenentwässerung des bereits vorhandenen Industriegebietes angeschlossen wird. Das Bauwerk wurde entsprechend dem MURL-Erlaß vom 4. 1. 86 als nicht ständig gefülltes Becken bemessen. Es ist als offenes Rechteckbecken in Betonbauweise geplant.

Die absetzbaren Stoffe sollen durch einen Wirbeljet in Schwebe gehalten werden, der nach Beendigung des Niederschlagsereignisses anspringt. Der verbleibende Inhalt des Beckens wird in das Schmutzwasserkanalnetz gepumpt, und zwar in einer gemeinsamen Abwasserdruckrohrleitung mit dem Schmutzwasser.

1.6 Regenrückhaltebecken

Um unnatürlich starke Spülstöße mit erheblicher Verschmutzung von der Bega fernzuhalten, wird dem Regenklärbecken an der Nahtstelle zwischen Regenkanalisation und Gewässer noch ein Regenrückhaltebecken nachgeschaltet.

Das Becken wird als offenes Erdbecken naturnah gestaltet, was an der abwechslungsreichen Formgebung mit Feuchtbiotopcharakter sichtbar wird.

1.7 Ökologischer Zusammenhang

Durch die mit der Bebauung des Industriegebietes einhergehende Flächenversiegelung wird ein massiver Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf vorgenommen. Folgende nachteilige Wirkungen treten auf:

- Erhöhung des Abflußvolumens und der Abflußspitzen
- Erhöhung der Hochwassergefahr
- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
- starke kurzfristige Fließgewässerverschmutzung, wenn bei Niedrigwasserabfluß regional begrenzte Gewitterschauer über dem Industriegebiet niedergehen
- unnatürliche Abflußspitzen in den Vorfluten, die ein biologisches Auswaschen bewirken.

Folgende Maßnahmen, die dieser schädlichen Tendenz entgegenwirken, können angewandt werden:

- Versickerung von nur gering verschmutztem Oberflächenabfluß
- abflußverzögernde Maßnahmen
- Reinigung von schädlich verschmutztem Oberflächenabfluß

Im Bearbeitungsgebiet ist als wichtigste Maßnahme die Versickerung des nur schwach verschmutzten Abflusses von den Dachflächen in dezentralen Sickermulden vorgesehen. Diese Maßnahme ist in Anbetracht der immer größer werdenden Dachflächen in Industriegebieten besonders wirkungsvoll.

Der Abfluß von Straßen und Hofflächen wird in einem Regenklärbecken von den absetzbaren Bestandteilen befreit. Im sich anschließenden Regenrückhaltebecken wird, besonders bei geringer Regenintensität, eine biologische Reinigung erzielt, weil der Abfluß im Becken über schilfbeerartig gestaltete Flächen geleitet wird. Diese Maßnahme ist besonders wirkungsvoll, weil der Abfluß gerade bei geringer Niederschlagsintensität infolge geringen Verdünnungseffektes stärker verschmutzt ist, als bei Starkregen. Auch im Regenrückhaltebecken ist eine Versickerung des vorgereinigten Oberflächenwassers möglich. Dieser Effekt wird in vorliegendem Fall jedoch eher klein sein, weil im Bereich des Regenrückhaltebeckens nur schwach durchlässige Böden anstehen.

Die starke Abdrosselung der Abflußspitzen durch das Regenrückhaltebecken hat, wie schon erläutert, einen positiven Effekt auf die Abflußverhältnisse des Vorflutgewässers und den zu erwartenden Schmutzeintrag.

Abschließend kann bemerkt werden, daß eine ökologisch angepaßte Lösung erreicht wurde, die außerdem zu Einsparungen führen dürfte.

2. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der "Herforder Straße" (L 712 Ostwestfalenstraße) über die Straße "Trifte" in die Straßen "Alkenbreite" und "Weststraße".

Von einer direkten Anbindung des neuen Industriegebietes an die Ostwestfalenstraße (L 712) wurde nach Gesprächen mit dem Landesstraßenbauamt Abstand genommen.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die durch Pflanz- und Parkstreifen gegliedert ist. Die gewählte Erschließung ermöglicht eine flexible Aufteilung der Industriegebietsflächen.

Die Gebietserschließung für Fußgänger und Radfahrer ist durch vorhandene und zusätzliche Wege innerhalb des Plangebietes sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung gewährleistet. Dabei sollen vor allem vorhandene Wegebeziehungen erhalten bleiben, die es auch landwirtschaftlichen Fahrzeugen ermöglichen, angrenzende Ackerflächen zu erreichen.

3. Begründung und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Wohnbauland- und Investitionserleichterungsgesetzes wird das Verhältnis der Bauleitplanung und Eingriffsregelung grundsätzlich geregelt. Gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist in den Fällen, in denen aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Im vorliegenden Fall sind mit den geplanten Erschließungsmaßnahmen und Errichtung von Gewerbe- und Industriebetrieben Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden. Die zu erwartenden Eingriffe ergeben sich aus folgenden Eingriffsfaktoren:

- o Dauerhafter Verlust der Lebensraumfunktion der überbauten, versiegelten und sonstigen Flächen für Flora und Fauna
 - durch Beseitigung der Vegetation,
 - durch Entfernung der obersten belebten Bodenschicht und Störung des natürlichen Bodengefüges,
 - durch Verdichtung und Versiegelung der Flächen.

- o Dauerhafte Veränderung des Abflußverhaltens der Fließgewässer (Bega einschl. Nebenwässer) durch Erhöhung des oberirdischen Abflusses im Einzugsgebiet und damit verbundene Reduzierung der Grundwasserneubildung.

- o Dauerhafte Veränderung der klimatischen Verhältnisse, hervorgerufen durch Versiegelung von Flächen und damit verbunden Zunahme der Strahlungsintensität.

- o Dauerhafte Veränderung des Landschaftsbildes durch großflächige Bebauung.

Der ermittelte Bedarf an Ausgleichsflächen beträgt:

26,38 ha für Eingriffe im Bereich der Grundstücksflächen

1,76 ha für Eingriffe im Bereich der Erschließungswege

Durch entsprechende Minderungsmaßnahmen auf den Eingriffgrundstücken reduziert sich der Bedarf an Kompensationsmaßnahmen in diesem Bereich erheblich um 13,5 ha.

Die Reduzierung an Ausgleichsflächen im Bereich der Grundstücksflächen ergibt sich durch folgende Minderungsmaßnahmen:

1. naturnahe Gestaltung der nicht versiegelten Fläche eines Grundstücks,
2. Begrünung von mindestens der Hälfte der Fassaden und Dachflächen,
3. Versickerung von mindestens zwei Drittel des auf der versiegelten Fläche anfallenden Oberflächenwassers.

Der verbleibende Bedarf an Ausgleichsfläche für den Bereich der Grundstücksflächen beträgt nach Abzug der Minderungsmaßnahmen 13,33 ha. Im Gebiet des Bebauungsplanes, Teilplan 1 + 2, werden 15,09 ha an Ausgleichsflächen (einschl. Straßen) realisiert.

Detaillierte Aussagen trifft der beigelegte "Landschaftspflegerische Begleitplan", der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

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-Miteinander von Industrie- und Siedlungsgebieten ermöglichen:

1. Aus dem Runderlaß für "Abstände zwischen Industriegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß) vom 21.3.1990 ist zu entnehmen, daß bei einer dementsprechenden Sachlage Wohngebiete (und hierzu sind auch ausschließlich dem Wohnen dienende Gebäude zu zählen) einen "solchen Abstand zu Industrie- oder Gewerbegebieten halten sollen, daß erhebliche Belästigungen ausgeschlossen sind", (Trennungsprinzip)

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben werden im Baugebiet für die industrielle Nutzung ausgewiesene Baugebiete in ihrer Gesamtheit zusammengefaßt und nach Art der Betriebe und deren besonderen Eigenschaften gegliedert.

Die Zulässigkeit der jeweiligen Betriebsarten in den festgesetzten Industriegebieten ist in Anlehnung an die Abstandsiiste unter Berücksichtigung der Entfernungen zu den vorhandenen Wohngebäuden in Lieme, Hengstheide und Rhiene getroffen worden. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, daß für die bestehenden Wohnnutzungen

keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch das Industriegebiet entstehen.

2. Der festgesetzte Grünstreifen (Ausgleichsfläche) zwischen Industrie- und Siedlungsgebieten bietet optischen und kleinklimatischen Schutz vor Immissionen.

D. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Bebauungsplangebiet wird einerseits durch das angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet "Lieme" und andererseits durch die hier vorhandenen großen landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Verplant werden die Freiflächen als Industriegebiet.

Für das Industriegebiet werden Wohnungen gem. § 9 (3) Ziffer 1 BauNVO, in Abstimmung mit der Gewerbeaufsicht, nur dann ausnahmsweise zugelassen, wenn planerisch keine Bedenken bestehen.

Entsprechend der flächennutzungsplanmäßig vorgesehenen Gesamtkonzeption zur Entwicklung eines funktionsfähigen Industriegebietes für die Stadt Lemgo müssen die Belange der gewerblichen Nutzung höher gewichtet werden. Insofern wird die Überplanung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes im südöstlichen Teil des Planungsgebietes als gerechtfertigt angesehen.

In dem gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO vorgesehen. Im gesamten Bereich wird die Länge der einzelnen Baukörper gemäß § 22 (4) BauNVO nicht begrenzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im gesamten Plangebiet auf 18,0 m begrenzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den überbaubaren Flächen und der Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht eine größtmögliche Ausnutzung der Industriegebietsflächen.

In den Industriegebieten sind bezügl. der Dachformen und der Dachneigung keine wesentlichen Einschränkungen vorgesehen.

Es sind sowohl Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer als auch Sheddächer mit einer variablen Dachneigung von 0-30 Grad zulässig.

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

E. Hinweise

1. Zur Durchsetzung der nach § 9 Abs. 1 NR. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen (Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern) kann der Eigentümer gemäß § 178 BauGB i.V. mit § 175 BauGB durch Bescheid verpflichtet werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück zu bepflanzen.
2. Desweiteren wird darauf hingewiesen, daß die nach § 9 Abs. 1 NR. 20 BauGB festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Ausgleichs-/Ersatzflächen) Grundlage für Enteignungen nach dem Baugesetzbuch sein kann.
3. Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet evtl. erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen sowie Enteignungen gem. BauGB sind nur dann beabsichtigt, wenn die für öffentliche Zwecke benötigten Grundstücke nicht im Wege freiwilliger Vereinbarungen erworben werden können.
4. Altablagerungen von Haus- oder Industriemüll sind in dem Plangebiet oder dessen Umgebung nicht bekannt. Die im Plangebiet vorhandene Nutzung (Landwirtschaft) ergibt auch keinerlei Anhaltspunkte für einen entsprechenden Altlastenverdacht.

Lemgo, den 24. Nov. 1994



Bürgermeister



Handwritten signature: *Rider*