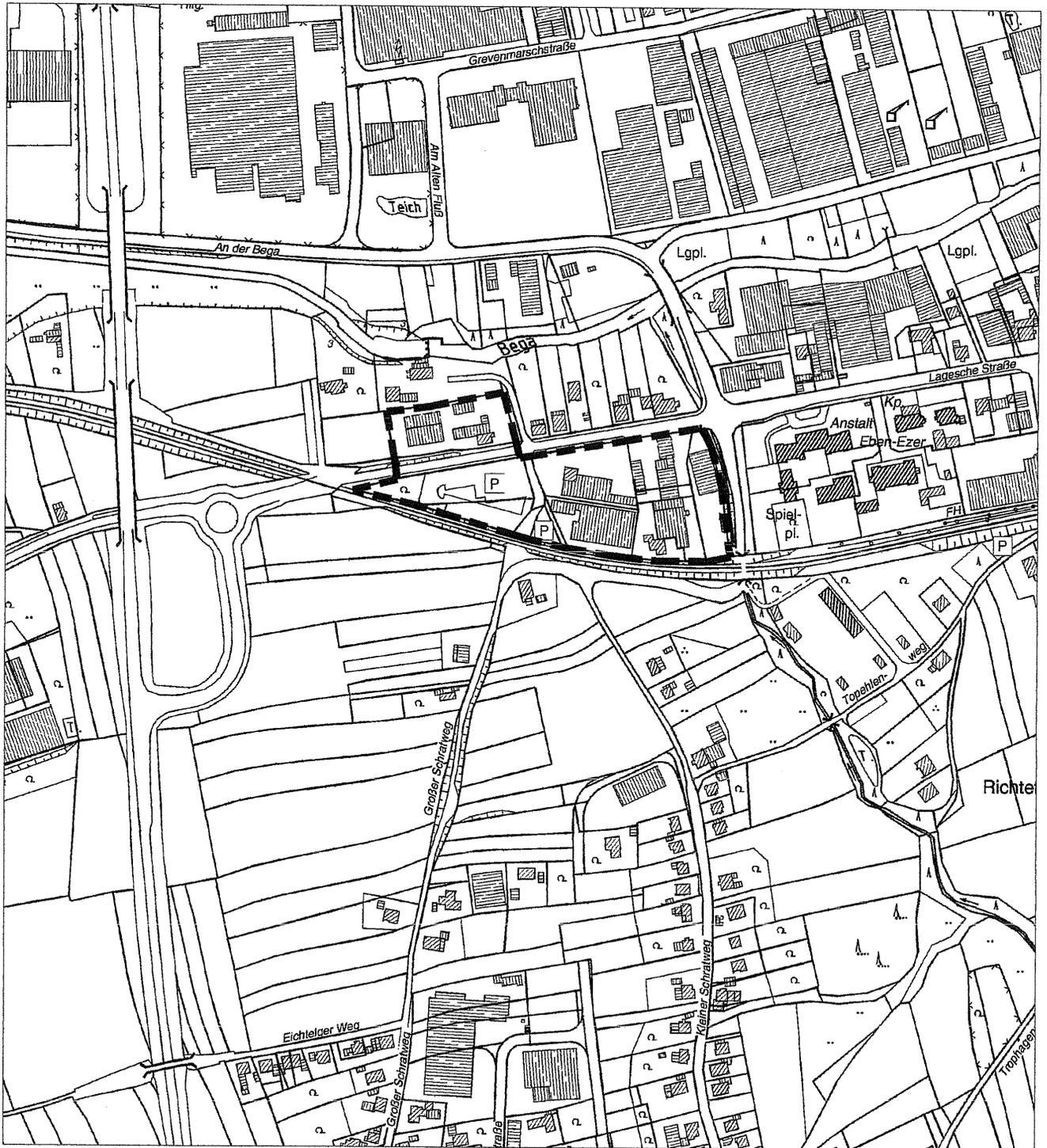




# Bebauungsplan Nr. 26 01.56 "Kleiner Schratweg/Lagesche Straße"

## Textliche Festsetzungen und Begründung



# Einfacher Bebauungsplan Nr. 01.56 "Kleiner Schratweg / Lagesche Straße"

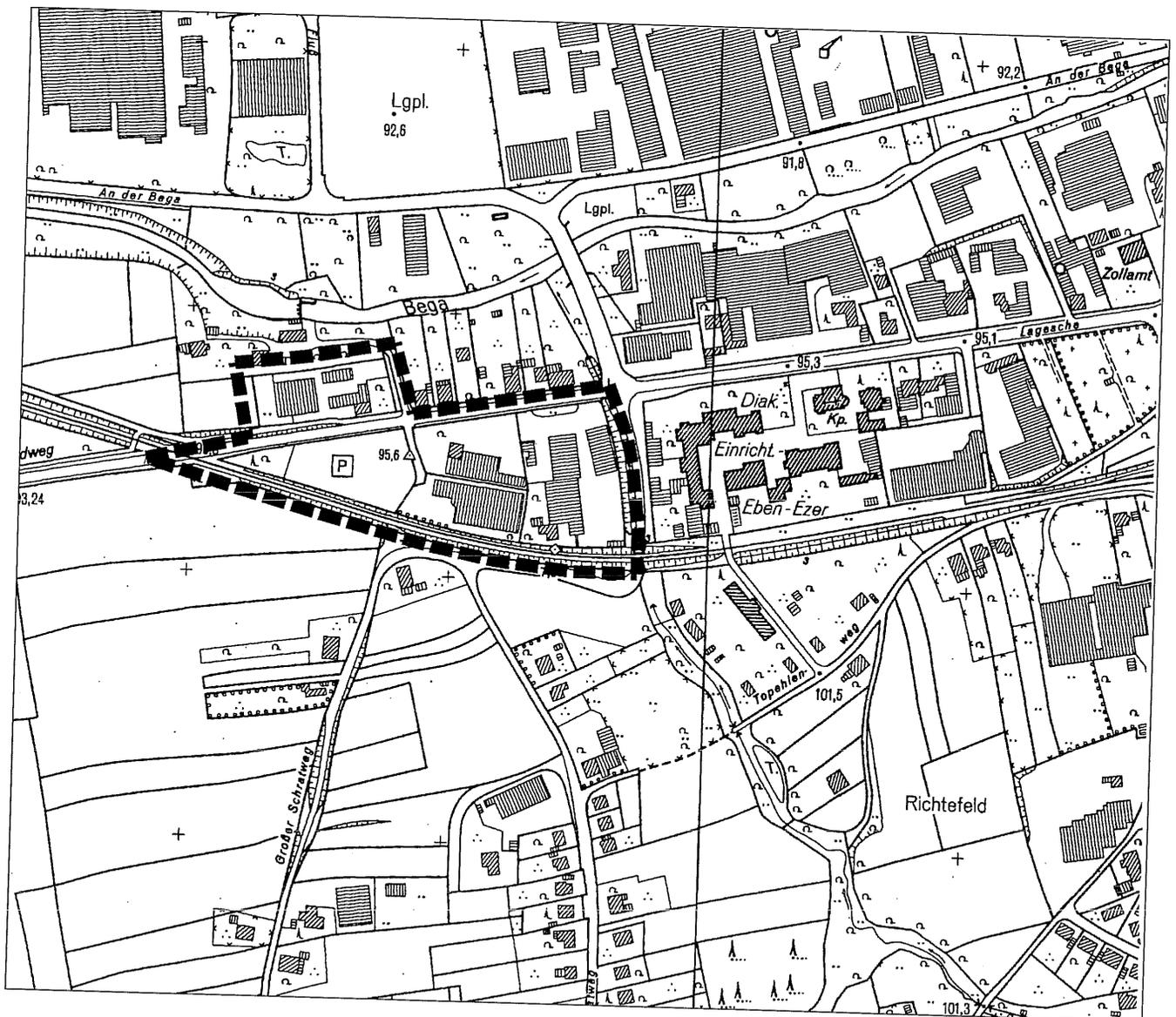
Entwurf und Aufstellung  
des Bebauungsplanes:

Amt für Stadtentwicklungsplanung, Reck-Kehl, Städtebauarchitekt

Bebauungsplanentwurf vom 30.10.2001 zur

Öffentlichen Auslegung vom 02. Januar 2002 bis 08. Februar 2002

(§ 3 (2) BauGB)



## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.09.1994 (GVNW S. 666)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994

Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Textlichen Festsetzungen und die zeichnerische Darstellung der Abgrenzung des Bebauungsplanes.

Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

(1) Gewerbegebiet (GE)

(2) Bestandsschutz für Einzelhandel mit Bekleidung

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind angemessene Erweiterungen baulicher Anlagen, die zum Zeitpunkt dieser Aufstellung im Plangebiet zu Einzelhandelszwecken für Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 52.42

[WZ=Wirtschaftszweig, Grundlage: Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen, Statistisches Bundesamt, Ausgabe 1993, Verlag Metzler-Poeschel]) genutzt wurden, zulässig.

(3) Weiterer Einzelhandel

Gemäß § 8 (2) Nr.1 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO ist Einzelhandel nur in direktem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig. Die Geschoßfläche der Einzelhandelsnutzung, die auf maximal 700 qm Verkaufsfläche zu begrenzen ist, muß der Hauptnutzfläche des Bauvorhabens untergeordnet (höchstens 50%) sein.

Desweiteren sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe bis zu 700 qm Verkaufsfläche folgender Wirtschaftszweige zulässig:

- Kraftfahrzeughandel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (WZ 50)
- Versandhandel (WZ 52.61)

(4) Sondergebiete

§ 11 (3) BauNVO bleibt von allen Festsetzungen unberührt.

(5) Wohnungen

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind" allgemein zulässig.

## 2. Zulässigkeit eines Vorhabens

Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes (gemäß § 30 (3) BauGB) nach § 34 BauGB.

## Hinweise

### I Altlasten

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Oktober 2001) sind im Plangebiet keine Altlasten oder altlastenverdächtige Orte bekannt.

### II Baumschutz

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Alten Hansestadt Lemgo, in der rechtsgültigen Fassung verbindlich.

### III Denkmalschutz

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 dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lipp. Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/9925-0; Telefax 05231/9925-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Derzeit (Oktober 2001) sind im Plangebiet keine Denkmäler bekannt.

Lemgo, den **10. Dez. 2001**

  
Bürgermeister  
(Dr. Austermann)



# Begründung

## A Grundlagen

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

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

## C Landschaftsplanung

## A Grundlagen

### 1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich ist nötig, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Lemgo und speziell im Plangebiet zu regeln.

Im 'Einzelhandelskonzept für das Mittelzentrum Lemgo' (Gutachten zur Bestandsbeschreibung und Entwicklung des Einzelhandels in Lemgo, aufgestellt im Dezember 1999 von CIMA-Stadtmarketing Lübeck im Auftrag der Stadt Lemgo) wird folgende allgemeine Empfehlung für Lemgo ausgesprochen:

"Gewerbegebiete mit altem Baurecht sollten möglichst zügig überplant werden, damit es nicht zu Ansiedlungen von innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Branchen kommt." (Dez. 1999, S.107)

In der Bestandsaufnahme (in Verbindung mit der Einzelhandelsuntersuchung vom Mai 1999) weist das Konzept im einzelnen nach, daß "die Lage 2 (sonstiges Stadtgebiet in integrierter Lage wie z.B. integrierte Gewerbegebiete (sic!), Wohngebiete) mit 43 % der Einzelhandelsbetriebe und 64 % der Fläche im Vergleich zur Innenstadtlage überrepräsentiert ist" (Mai 1999, S. 28).

Daraus resultieren entsprechende Festsetzungen im Plangebiet, die primär zum Ziel haben, im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die Kernstadt in Ihrer Funktion als Mittelzentrum für den Handel zu schützen. Darüberhinaus wird langfristig das Plangebiet als innenstadtnahes Gewerbegebiet gerade auch für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe erhalten.

### 2. Verfahren

Der Hauptausschuß des Rates der Stadt Lemgo hat in seiner Sitzung vom 15.01.2001 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 (3) BauGB (einfacher Bebauungsplan) im Plangebiet beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (§ 3 (1) BauGB), die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB), sowie die Beteiligung der Nachbarkommunen (§2 (2) BauGB) wurden im April 2001 durchgeführt.

Es wurden weder Anregungen geltend gemacht, noch Stellungnahmen eingereicht.

### 3. Beschreibung des Geltungsbereiches

(1) Lage, Abgrenzung und Größe

Das Gelände liegt westlich der Kernstadt Lemgos an der historischen Chaussee von Lage.

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt von der 'Lageschen Straße', wobei das nördlich der 'Lageschen Straße' gelegene Flurstück Nr. 298 (Flur 65, Gemarkung Lemgo) und der zugehörige Abschnitt der 'Lageschen Straße' eingeschlossen wird.

Im Westen und im Süden bildet die Bahnlinie (Bielefeld -) Lage - Lemgo (- Barntrop) die Abgrenzung und im Osten der 'Kleine Schratweg'.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,62 ha.

## (2) Derzeitige Nutzungen

Die Flächen sind überwiegend gewerblich (Produktion und Handel) genutzt.

## (3) Baugrund, Altlasten

Im Plangebiet sind derzeit keine Altlasten bekannt (Stand: Oktober 2001). Die Bebaubarkeit der Flächen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## (4) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Derzeit sind keine Gebäude unter Denkmalschutz gestellt.

## 4. 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, der im Plangebiet Gewerbefläche darstellt.

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

### (1) Einzelhandel

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht das Ziel verfolgt wird, bestehenden Einzelhandel zu verdrängen, werden dem Bestand angemessene Erweiterungen unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 11 (3) BauNVO zugestanden.

Um dem Bestand gerecht zu werden und im Wissen um die immer stärkere Verknüpfung zwischen Handwerk / Gewerbe und funktional zugehörigem Einzelhandel, wird die Möglichkeit eingeräumt, in der Geschoßfläche untergeordneten Einzelhandel baulich mit dem Handwerks-, bzw. Gewerbebetrieb zu verknüpfen.

### (2) Großhandel

Großhandel ist im Plangebiet nicht Gegenstand dieser Festsetzungen.

### (3) Wohnungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet aus den Anfängen der Industrialisierung vor den Toren der Stadt. Neben den Produktionsgebäuden waren im Plangebiet auch immer die Wohnungen der Betriebsinhaber, bzw. der Betriebsleiter untergebracht. Zukünftig soll - zumindest im genannten Rahmen - weiterhin die Möglichkeit bestehen, Wohnen und Arbeiten innenstadtnah in Einklang zu bringen.

## C Landschaftsplanung

### Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

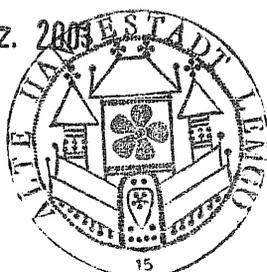
Für das bestehende Gewerbegebiet resultiert aus der Aufstellung dieses Bebauungsplanes kein künftiger Eingriff in Natur und Landschaft.

Das Plangebiet ist im wesentlichen bebaut. Bei Verzicht auf einen Bebauungsplan wäre hierbei eine Situation nach § 34 BauGB gegeben. Damit sind Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Lemgo, den

10. Dez. 2003

  
Bürgermeister  
(Dr. Austermann)



Abgrenzungsplan ohne Maßstab

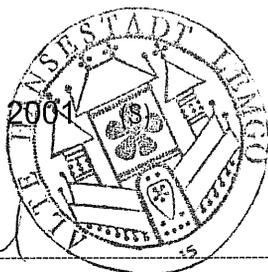
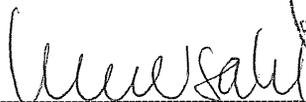
Gemarkung Lemgo, Flur 63 / 64 / 65



Entwurf,  
Projektbearbeitung und  
Aufstellung des Bebauungsplanes:

Amt für Stadtentwicklungsplanung  
der Alten Hansestadt Lemgo

Lemgo, den 30. Oktober 2001



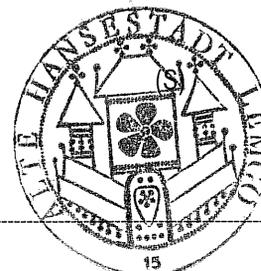
Amtsleiterin

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1)  
und (4) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997  
(BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung  
durch den Hauptausschuß des Rates der Alten  
Hansestadt Lemgo

am 15. Januar 2001

ein Aufstellungsbeschluß gefaßt worden,

Lemgo, den 10. Dez. 2001



Bürgermeister

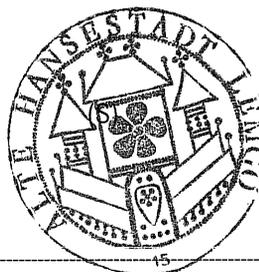
Dieser Text hat als Entwurf einschließlich Abgrenzungsplan und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in

der Zeit vom 02. JAN. 2002 bis 08. FEB. 2002

öffentlich ausgelegen.  
Die Öffentliche Auslegung wurde

am 10. Dez. 2001

ortsüblich bekannt gemacht.  
Lemgo, den 11. Feb. 2002



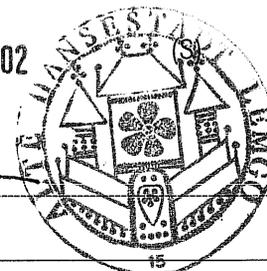
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des BauGB und § 4 (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 Hanse-  
stadt Lemgo

am 29. April 2002

als Satzung beschlossen worden.

Lemgo, den 15. Mai 2002



Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) des BauGB wurde der Satzungs-  
beschluß

am 27. Mai 2002

im Kreisblatt - Amtsblatt des Kreises Lippe und seiner  
Städte und Gemeinden - öffentlich bekannt gemacht.

Lemgo, den 10. Juni 2002



Bürgermeister