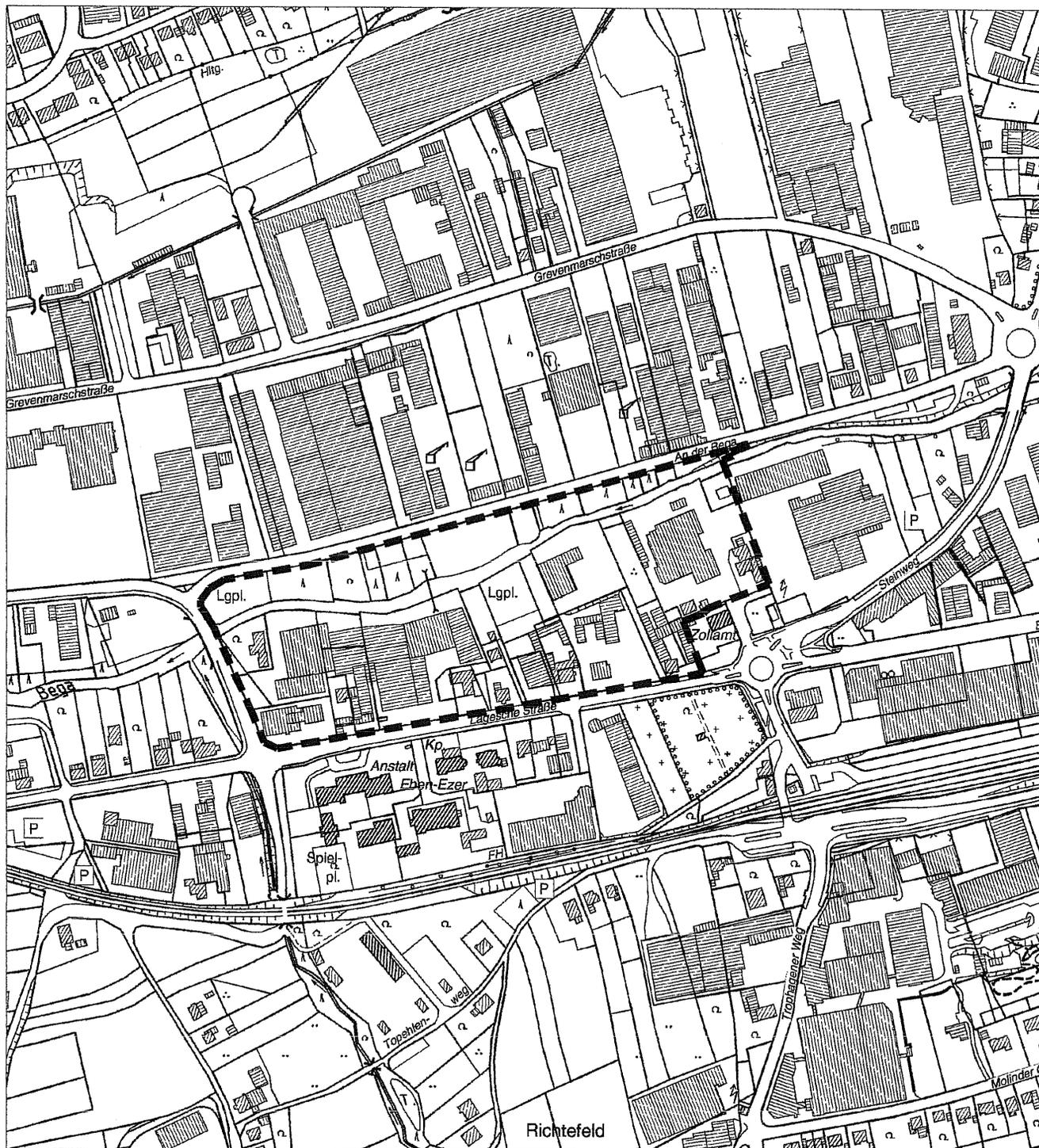




Bebauungsplan Nr. 26 01.54 "An der Bega/Lagesche Straße"

Textliche Festsetzungen und Begründung



Fassung der Offenlegung vom 31.07. - 31.08.2000.

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 NW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218) - SGV. NW. 232

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

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind angemessene Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen, die zum Zeitpunkt dieser Aufstellung im Plangebiet zu Einzelhandelszwecken genutzt wurden, allgemein 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 muß der Geschoßfläche des Bauvorhabens untergeordnet (höchstens 50%) sein.

Desweiteren sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe bis zu 700 qm Verkaufsfläche folgender Wirtschaftszweige (WZ, Grundlage: Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen, Statistisches Bundesamt, Ausgabe 1993, Verlag Metzler-Poeschel) zulässig:

- Kraftfahrzeughandel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen; Tankstellen (WZ 50)
- Versandhandel (WZ 52.61)
- Wohnmöbel (WZ 52.44.1)
- Einzelhandel mit elektr. Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (WZ 52.45.1)
- Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (WZ 52.46.1).

(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

Im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes befindet sich eine kontaminationsverdächtige Fläche (ehemalige Tankstelle). Um Aufschluß über möglicherweise auftretende Gefährdungen zu erhalten wird ein entsprechendes Gutachten beauftragt.

Die genaue der Lage der Fläche und die Folgen für etwaige Änderungen an der derzeitigen Nutzung des Grundstückes ist bei der Stadt Lemgo, Tiefbauamt, Abt. Stadtentwässerung zu erfahren.

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 (Februar 2000) sind im Plangebiet keine Denkmäler bekannt.

IV Überschwemmungsgebiet

Bezüglich des gesetzlichen und des natürlichen Überschwemmungsgebietes wird auf § 32 WHG und § 112 LWG, sowie auf den Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 07.04.1998 verwiesen.

V Bodenaushub

Unbelasteter Bodenaushub ist, soweit technisch machbar, im Plangebiet zu verwerten. Die Art der Verwertung sowie das Herbeiführen einer entsprechenden Vereinbarung über das Verbringen auf evtl. fremdem Grundstück ist Sache des Bauantragstellers. Bodenaushub soll auf dem Baugrundstück durch Anfüllung parallel zum gewachsenen Geländeverlauf eingebaut werden.

Im gesetzlichen und auch im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Bega sind Auffüllungen nicht zulässig.

Lemgo, den 13.07.2000



Bürgermeister
(Dr. Austermann)

Begründung

A Grundlagen

1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes
2. Beschreibung des Geltungsbereiches
3. 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 begrenzen.

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. Beschreibung des Geltungsbereiches

Lage, Abgrenzung und Größe

Das Gelände liegt westlich der Kernstadt Lemgos an der historischen Chaussee von Lage. Es schließt im Osten an das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 01.38 'Herforder Straße / Steinweg' ("Rewe-Markt", "Dänisches Bettenhaus") an. Im Norden jenseits der Bega und im Westen wird das Plangebiet durch die Straße 'An der Bega', im Süden durch die Lagesche Straße begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,85 ha.

Derzeitige Nutzungen

Die Flächen sind überwiegend gewerblich (Produktion und Handel) genutzt. Nördlich der Bega bis zur Straße 'An der Bega' wird das Gebiet durch Ruderalgrün mit einem Holzlagerplatz und einem Pakplatz geprägt.

Baugrund, Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine in den Hinweisen genauer beschriebene kontaminationsverdächtige Fläche. Die Bebaubarkeit der Flächen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Derzeit sind keine Gebäude unter Denkmalschutz gestellt.

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Der Bebauungsplan geht konform mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der gültige Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo, der im Plangebiet Gewerbefläche darstellt.

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Einzelhandel

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht das Ziel verfolgt wird, bestehenden Einzelhandel zu verdrängen, werden dem Bestand angemessene Erweiterungen etc. 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.

Großhandel

Großhandel ist im Plangebiet nicht Gegenstand dieser Festsetzungen.

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 und darin die jetzt festgesetzten überbaubaren Flächen sind 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 13.07.2000



Bürgermeister
(Dr. Austermann)

Entwurf
Projektbearbeitung und
Aufstellung des Bebauungsplanes :

Amt für Stadtentwicklungsplanung
(Planungsamt) der
Alten Hansestadt Lemgo

Lemgo, den 30.05.2000



Amtsleiterin

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes
stimmt bis auf die mit dem * gekennzeichneten
Gebäude mit den Katasterunterlagen überein.
Die geometrische Eindeutigkeit der
Festsetzungen wird bescheinigt.

Die Planunterlagen für den Geltungsbereich des
Planes auf der Grundlage der Flurkarte
M 1:1.000 entspricht dem Stand vom

Kreis Lippe - Katasteramt

Detmold, den (s)

Kreisvermessungsamtsrat

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

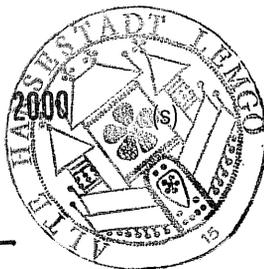
am 16. Aug. 1999

ein Aufstellungsbeschluß gefaßt worden.

Lemgo, den 13. Juli 2000



Bürgermeister



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

vom 31. Juli 2000 bis 31. Aug. 2000

öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde

am 10. Juli 2000

ortsüblich bekannt gemacht.

Lemgo, den 4. Sep. 2000



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 Hansestadt Lemgo

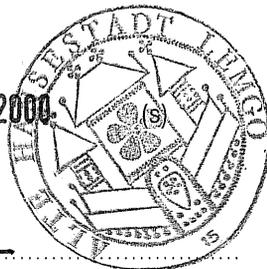
am 11. Dez. 2000

als Satzung beschlossen worden.

Lemgo, den 12. Dez. 2000



Bürgermeister



Gemäß § 10 (3) des BauGB (Baugesetzbuch)
wurde der Satzungsbeschluß

am 27. DEZ. 2000

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

Lemgo, den

11. JAN. 2001



Bürgermeister

