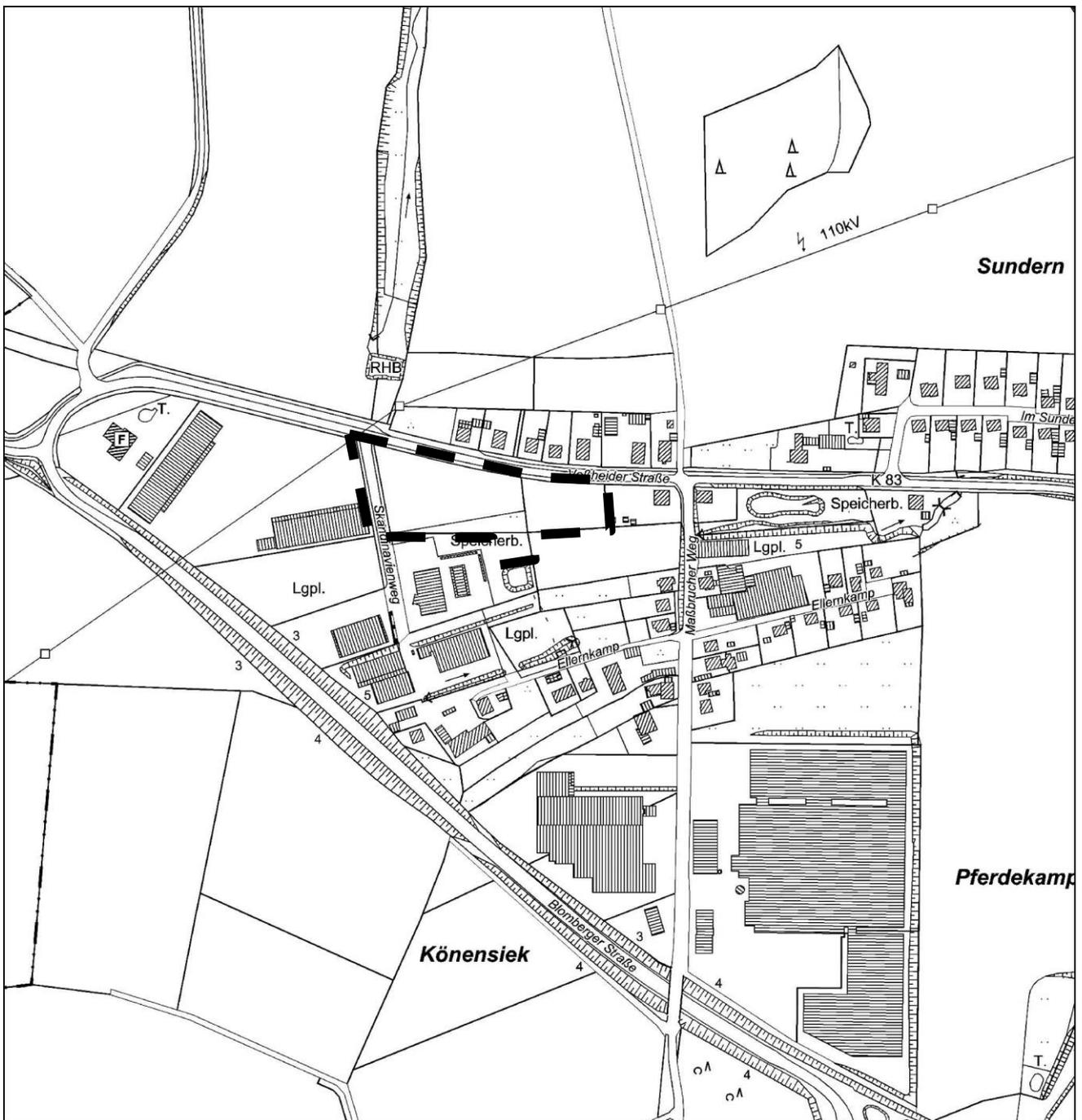


Alte Hansestadt Lemgo

Bebauungsplan Nr. 26 11.04 „Skandinavienweg-Ost“

Begründung

1. Ausfertigung



M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN
NR. 26 11.04 „SKANDINAVIENWEG-OST“
DER ALTEN HANSESTADT LEMGO

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	4
1.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit.....	4
2.	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Räumliche Lage	4
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3	Gebiets-/Bestandssituation	4
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.	Erschließung	6
3.1	Straßenseitige Erschließung	6
3.2	Ruhender Verkehr.....	6
3.3	Trinkwasserversorgung	7
3.4	Abwasserentsorgung	7
3.5	Fernwärmenetz der Stadtwerke Lemgo.....	7
3.6	Elektroenergieversorgung	7
3.7	Niederschlagswasser	7
3.8	Löschwasser	9
4.	Planunterlage.....	9
5.	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	9
5.1	Regionalplanung.....	9
5.2	Landschaftsplanung	11
5.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	12
5.4	Trinkwasserschutz	12
5.5	Bodenbelastungen	12
5.6	Denkmalschutz.....	12
5.7	Benachbarte Bebauungspläne.....	13
6.	Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte.....	14
6.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	14
6.2	Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen.....	14
6.3	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	14
6.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
7.	Grundzüge der Planfestsetzungen	16
7.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	18
8.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
8.1	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	20
8.2	Luftschadstoffe.....	20
8.3	Lärmschutz	20
9.	Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen	20
10.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW.....	21
11.	Flächenbilanz	21

12.	Auswirkungen auf die Umwelt	22
12.1	Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter	22
12.2	Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter (Artenschutz)	22
12.3	Soziale Auswirkungen	22
13.	Stadtplanerische Auswirkungen	22
14.	Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	22
15.	Auswirkungen auf die Infrastruktur	22
16.	Angabe der Arten umweltbezogener Informationen gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ...	23

Abbildungen

Abb. 1:	Luftbild des Plangebietes (Maßstab 1 : 5.000)	5
Abb. 2:	Angrenzung der derzeitigen Bebauungspläne (ohne Maßstab)	6
Abb. 3:	Konzept des Regenwasserrückhaltebeckens (ohne Maßstab)	7
Abb. 4:	Starkregenhinweiskarte für NRW des BGK (ohne Maßstab)	8
Abb. 5:	Darstellung des Regionalplanes (ohne Maßstab)	10
Abb. 6:	Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Nr. 7 Lemgo (ohne Maßstab)	11
Abb. 7:	Ausschnitt des äußeren Landwehres von Lemgo (ohne Maßstab)	13
Abb. 8:	Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 26 11.04.....	13
Abb. 9:	Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo	16

Umweltbericht

Begründung – Entwurf: Teil II: Umweltbericht

Als gesonderter Teil der Begründung

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das grundsätzliche Ziel der Alten Hansestadt Lemgo ist es, zu der im Flächennutzungsplan aufgezeigten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gewerbefläche in diesem Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan gewährleistet die geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes. Ziel ist es weiterhin, den Gewerbebereich nach Osten zu erweitern.

Das bisher im Bebauungsplan Skandinavienweg dargestellte Gewerbegebiet östlich des Skandinavienweges ist für einen Gewerbebetrieb zu klein. Daher wird mit diesem Bebauungsplan eine zukünftige Entwicklung nach Osten ermöglicht.

Mit der Überplanung des Gebietes an ein angrenzendes Gewerbegebiet, in dem sich ein Baustoffhandelbetrieb und ein holzverarbeitender Betrieb befinden, soll das Gewerbegebiet in Voßheide gestärkt werden und zur Sicherung des Standortes beitragen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Der im Ursprungsplan gefasste Bereich ist für den Gewerbebetrieb zu klein. Die Arrondierung nach Osten sind Reserveflächen für die zukünftige Entwicklung des Betriebes.

Der genehmigte Flächennutzungsplan stellt nur für einen Teil des beantragten Geltungsbereiches gewerbliche Baufläche dar, so dass im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan angepasst werden muss.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 11.04 „Skandinavienweg-Ost“ liegt im Stadtteil Voßheide der Alten Hansestadt Lemgo (vgl. Deckblatt). Die Alte Hansestadt Lemgo liegt im Osten des Landes Nordrhein-Westfalen im Kreis Lippe.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungsplan erfasst im Teilgebiet der Stadt Lemgo - Ortsteil Voßheide -die Flurstücke 438 und 435, 463 (Regenwasserrückhaltung) und einen Teil des Flurstückes 340 (Skandinavienweg) der Flur 10 der Gemarkung Voßheide. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Voßheider Straße (Flurstück 451, Gemarkung Voßheide, Flur 10),
- im Osten durch das Flurstück 434 (Wohnbebauung) Gemarkung Voßheide, Flur 10,
- im Süden durch das Flurstück 462 (Gewerbefläche) sowie durch das Flurstück 31 (Grünland) der Gemarkung Voßheide, Flur 10,
- Im Westen durch das Flurstück 452 der Gemarkung Voßheide, Flur 10.

Für die genauen Grenzen ist die Eintragung in der Planzeichnung verbindlich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10.695 m².

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Die Flächen des zu überplanenden Gebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland), sind als Ausgleichsflächen (Hecken) festgesetzt, stellen sich als Industriegrün im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens dar oder sind durch die Erschließungsstraße gekennzeichnet. Im Bereich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen.

Südlich des Plangebietes liegen die Gebäude eines Gewerbebetriebes, die mit dem Bebauungsplan Nr. 27 11.01 „Kanterfeld I“ ermöglicht wurden. Das Plangebiet ist räumlich als Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 27 11.01 „Kanterfeld I“ zu betrachten. In diesem Gebiet befinden sich ein Baustoffhandelbetrieb und ein holzverarbeitender Betrieb. Der „Skandinavienweg“, der die Betriebe im Süden erschließt und auch als Zufahrt für den Geltungsbereich gilt, ist durch seitlichen Grünstreifen abgegrenzt, in dem Säulenhainbuchen stehen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die „Voßheider Straße“ begrenzt. Hinter der „Voßheider Straße“ liegen ältere Wohngebäude mit größeren Gartenflächen. Im östlichen Bereich bildet ein bebautes Wohngrundstück die Grenze.



Abb. 1: Luftbild des Plangebietes (Maßstab 1 : 5.000)
(Quelle: Stadt Lemgo)

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für einen Teil des Geltungsbereiches wurde der Bebauungsplan Nr. 26 11.03 „Skandinavienweg“ in einem zweistufigen Verfahren (Vollverfahren) erarbeitet. Durch die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Die Wohngebäude nördlich und östlich des Plangebietes des Bebauungsplanes 26 11.03 „Gewerbegebiet Skandinavienweg“ liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile („Innenbereich“) und sind gemäß § 34 (1) BauGB genehmigt.

Prägend ist eine Mischung aus Wohnen und Gewerbebetrieben im engen räumlichen Zusammenhang, so dass in Bezug auf den Lärmschutz und Immissionsschutzkonflikt von einer Gemengelage gesprochen werden kann.

Südlich sowie auf einem Teil des Plangebietes greift der Bebauungsplan 27 11.01 „Kanterfeld I“. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 11.01 „Kanterfeld I“ setzt für die Flächen des Plangebietes Gewerbegebiet (GE), Höhe max. 12 m, offene Bauweise, Baumassenzahl (BMZ) 6,0, und Ausgleichsflächen fest.

Flächen des vorhandenen Bebauungsplans 27 11.01 Kanterfeld I wurden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 26 11.03 „Skandinavienweg“ verdrängt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 27 11.01 Kanterfeld I wurden entlang des Skandinavienwegs, wo sich die Überschneidung befindet, durch den Bebauungsplanes 26 11.03 „Skandinavienweg“ weitestgehend übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 26 11.04 „Skandinavienweg-Ost“ überlagert Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 11.03 „Skandinavienweg“ sowie Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 11.01 „Kanterfeld I“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 26 11.04 „Skandinavienweg-Ost“ treten die Festsetzungen und Darstellungen dieser Bebauungspläne außer Kraft.

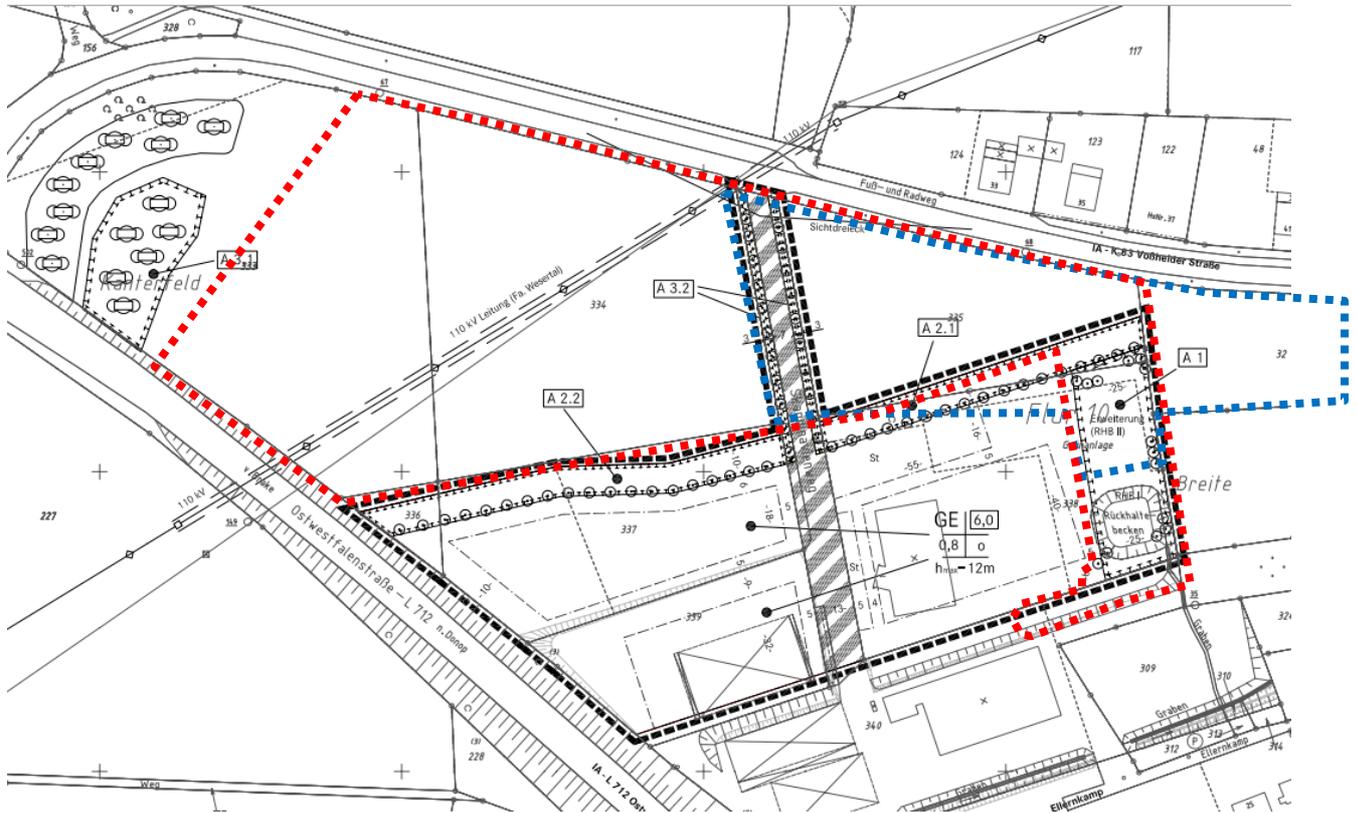


Abb. 2: Angrenzung der derzeitigen Bebauungspläne (ohne Maßstab)
 Rote Abgrenzung = Bebauungsplan Nr. 26 11.03 „Skandinavienweg“
 Blaue Abgrenzung = Bebauungsplan Nr. 26 11.04 „Skandinavienweg-Ost“
 Schwarze Abgrenzung = Bebauungsplan Nr. 27 11.01 „Kanterfeld I“
 (Quelle: Stadt Lemgo - http://www.o-sp.de/lemgo/interaktive_karte/start.php)

3. Erschließung

3.1 Straßenseitige Erschließung

Das Gebiet ist verkehrstechnisch günstig an das übergeordnete Fernstraßennetz angebunden. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Voßheider Straße“ und die „Blomberger Straße“.

Die innere Erschließung erfolgt über den „Skandinavienweg“, der als Privatweg das südlich liegende Gewerbegebiet erschließt. Das Wegerecht für die Zufahrt zu den Flurstücken 435 und 438, Flur 10, Gemarkung Voßheide wurde über eine Baulast gesichert. Die weitere Erschließung auf dem Gewerbegrundstück wird nicht geregelt.

Der „Skandinavienweg“ ist voll ausgebaut. Der Besitzer des Gewerbegrundstückes besitzt ein Überfahrtsrecht zu seinem Grundstück. Gleichwohl wurde eine Einbeziehung des „Skandinavienweges“ in den Bebauungsplan vorgenommen. Die Erschließung ist durch die privatrechtliche Regelung gesichert.

3.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplatzfrage für Besucher und Mitarbeiter der entstehenden Firmen ist im Bauantragsverfahren zu regeln.

schung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für das Plangebiet ist ein Entwässerungskonzept¹ erarbeitet worden, dass die Einleitung des Oberflächenwassers über einen Leichtflüssigkeitsabscheider in ein Regenwasserrückhaltebecken vorsieht. Das Konzept zur Regenwasserrückhaltung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Das RRB ist als Erdbecken mit einer Böschungsneigung von 1:2 geplant. Es ist rd. 25 m lang und 20 m breit und hat eine mittlere Tiefe von rd. 2,50 m. Bei einem max. Wasserstand von 1,70 m hat das RRB ein Fassungsvermögen von etwa 400 m³. Das Becken besitzt an der tiefsten Stelle ein Freibord von 30 cm. Maßgebend für das erforderliche Volumen ist gemäß der städtischen Vorgabe ein 100-jährliches Niederschlagsereignis. Aus den Wassertechnischen Berechnungen (siehe Anlagen) geht hervor, dass das erforderliche Volumen rd. 370 m³ beträgt und somit das Becken ausreichend dimensioniert ist. Die Drosselspanne wurde mit 10 l/s*ha angesetzt, was einem Abfluss von etwa 10 l/s entspricht. Weitere Einzelheiten, wie einzelne Höhen und genauere Abmessungen sind dem Gutachten zu entnehmen. Die vorgesehene Fläche von rd. 600 m² ist zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit einem Einstauvolumen von 400 m³ möglich. Dies entspricht einem Regenereignis mit 100-jährlicher Wiederkehr.

Für die Errichtung des RRB ist eine detaillierte Ausführungsplanung erforderlich. Dabei ist die Abflaufleitung zum Gewässer mit der dazugehörigen Drosseleinrichtung zu berücksichtigen. Ferner ist ein Notüberlauf, ggfls. über eine Dammscharte am tiefsten Punkt, mit anschließendem Entwässerungsgraben vorzusehen.

Die Errichtung eines Kanalnetzes zur gemeinwohlverträglichen Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung ist anzeigepflichtig gemäß den Bestimmungen des § 57 Absatz 1 Landeswassergesetz. Dabei obliegt der Bezirksregierung Detmold die Zuständigkeit für das Schmutzwasserkanalnetz und der unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe die Zuständigkeit für das Niederschlagswasserkanalnetz. Darüber hinaus stellt die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer einen Benutzungstatbestand nach den Bestimmungen der §§ 8-13 Wasserhaushaltsgesetz dar. Diese Gewässerbenutzung ist erlaubnispflichtig und vorab bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe zu beantragen.

Starkregen

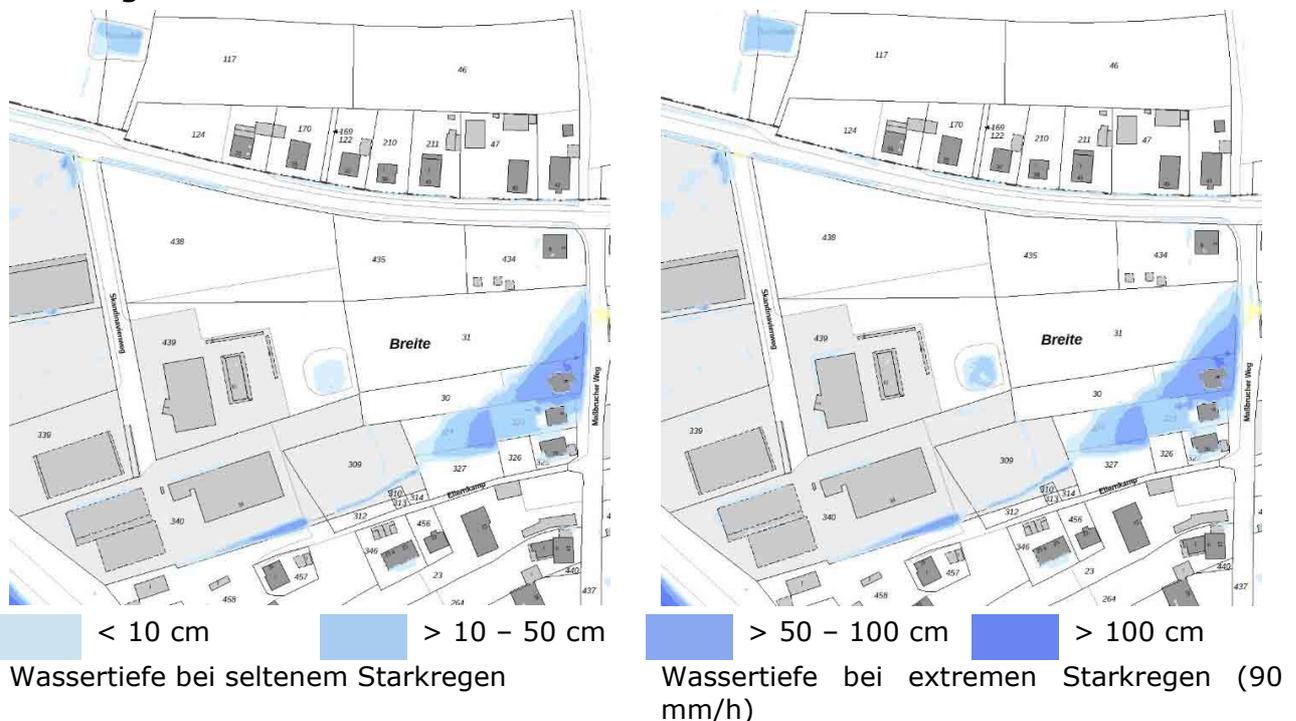


Abb. 4: Starkregenhinweiskarte für NRW des BGK (ohne Maßstab)
(Quelle: LANUV)

1 Konzept für ein Regenrückhaltebecken, erarbeitet durch SR Ingenieurbüro OWL, Bismarkstraße 10, 32756 Detmold

Die Starkregenhinweiskarte des BGK zeigt im Bebauungsplangebiet nur wenig Gefährdungspotenzial. Trotzdem sollte bei allen Neubauten so gebaut werden, dass es auch bei Starkregen zu keinen Schäden an der Bebauung und dem Inventar kommen kann.

Empfehlungen dazu können der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (Herausgeber: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Alt-Moabit 140, 10557 Berlin) entnommen werden.

3.8 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird gemäß § 4 Abs. 1 BauO NRW bereits während der Bauphase sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das DVGW Arbeitsblatt W 405² sieht für ein Gewerbegebiet einen Löschwasserbedarf von 96 m³/h vor. Hier wird davon ausgegangen, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist.

Die Stadtwerke Lemgo haben die Löschwasserversorgung vor Ort geprüft und bestätigen die erforderliche Löschwasserversorgung von 96 m³/h über mindestens 2 Stunden.

4. Planunterlage

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann dann abgesehen werden, wenn sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Für diesen Bebauungsplan werden als Kartengrundlage die DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystem ALKIS des Kreises Lippe als Grundlage (Stand Nov. 2016) verwendet. Die geometrische Eindeutigkeit wird durch das Katasteramt des Kreises Lippe auf der Planzeichnung bestätigt.

Die Planzeichnung ist im Maßstab 1: 500 erstellt.

5. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplanung

Aufgabe der Landesplanung ist die übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für eine den Grundsätzen der Raumordnung entsprechende Landesentwicklung (§ 1 Abs. 1 Landesplanungsgesetz - LPIG -). Der Regionalplan bildet die Grundlage für die nach § 1 Abs. 4 BauGB und §§ 20 und 21 LPIG erforderliche Anpassung der Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und wirkt über die Vorschriften zur Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung („Raumordnungsklauseln“) auf die Fachplanungen und andere raumbedeutsame Regelungen ein.

Die Landesplanungsbehörde hat den Plan mit Erlass vom 4. Juni 2004 - V.4 - 30.14.02 genehmigt. Die Genehmigung des GEP ist im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW 2004 Seite 515 bekanntgemacht worden.

² DVGW (200): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.

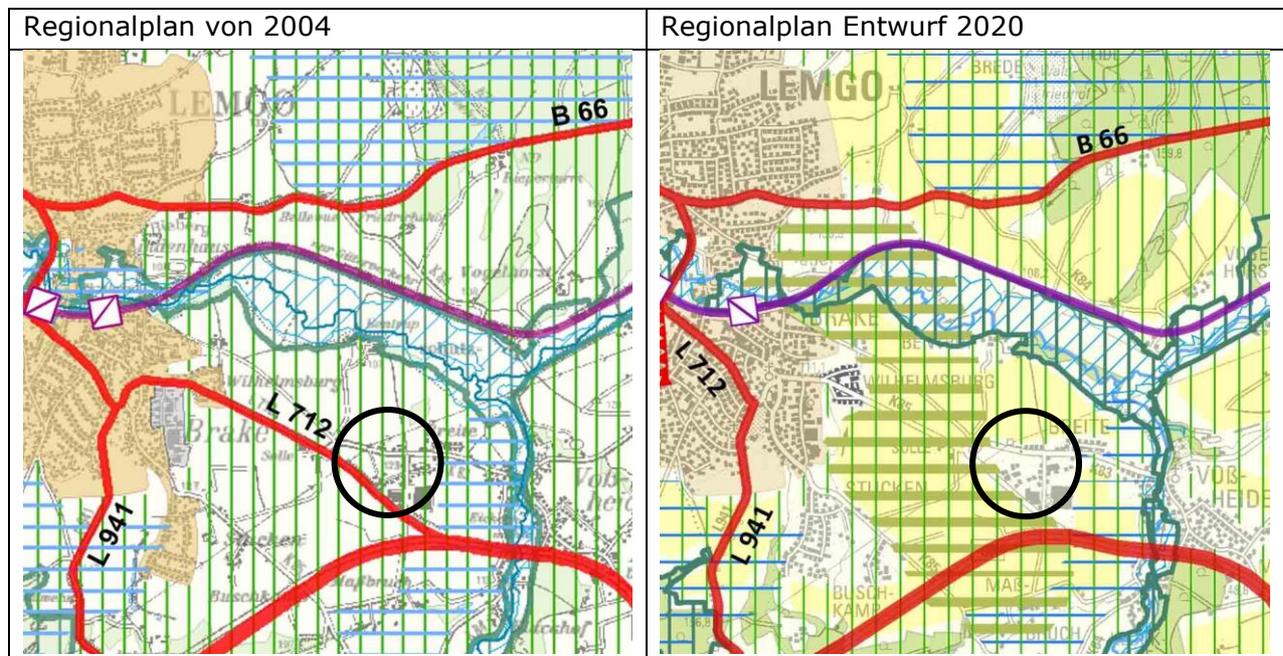


Abb. 5: Darstellung des Regionalplanes (ohne Maßstab)
(Quelle: WMS-Server NRW)

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das zu planende Gebiet als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich ausgewiesen. Zudem dient das Gebiet dem Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung. Im Entwurf des Regionalplanes OWL 2020 ist das zu planende Gebiet nur noch als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich ausgewiesen.

Im Regionalplan wird die gesamte Ortschaft Voßheide dem „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ mit darstellender Überlagerung als „Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ (BSLE) dargestellt. Somit wäre eine Siedlungsentwicklung nicht möglich, da sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollziehen soll.

Eine ausnahmslose Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf regionalplanerisch festgelegte Siedlungsbereiche würde aber den Belangen vorhandener kleinerer Ortsteile nicht gerecht. Die festgelegte Konzentration der Siedlungsentwicklung auf regionalplanerisch festgelegte Siedlungsbereiche betrifft insofern u. a. die wachstumsorientierte Allokation von Siedlungsflächen für Zuwanderung und Betriebsverlagerungen bzw. -neuansiedlungen. Die Eigenentwicklung kleinerer Ortsteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern für den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und die Entwicklung vorhandener Betriebe bleibt weiterhin möglich.

(Unter Allokation versteht man allgemein die Zuordnung von beschränkten Ressourcen zu potentiellen Verwendern)

Ihre Entwicklung soll auf die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur beschränkt werden. Außerdem ist sicherzustellen, dass das Wachstum solcher Ortsteile für sich betrachtet und in der Summe hinsichtlich der Inanspruchnahme von Freiflächen erheblich unter der Entwicklung der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche bleibt.

(vgl. LEP NRW)

Damit ist klargestellt, dass in Voßheide die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes möglich ist, da die Entwicklung auf die vorhandene Infrastruktur beschränkt bleibt.

Voßheide ist im Siedlungsflächen-Monitoring der Regionalplanungsbehörde Detmold als Ortsteil erfasst und definiert.

Weiterhin existiert für den Ortsteil Voßheide sowohl für den jüngeren, wohnbaulichen Siedlungsansatz als auch für den gewerblichen Ansatz eine Darstellung im Flächennutzungsplan. Eine bauleitplanerische Steuerung wurde in den zurückliegenden Jahren also bereits zwingend erforderlich.

Für die Erweiterung des Gewerbebetriebes ist ein aktueller Bedarf vorhanden.

Der Einleitung zum LEP folgend, soll eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung ermöglicht werden, die als Voraussetzung für den Wohlstand in NRW verantwortlich zeichnet und das Rückgrat der nordrhein-westfälischen Wirtschaftskraft bildet.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die nordrhein-westfälische Wirtschaftskraft zum weitaus größten Teil aus kleinen und mittleren Unternehmen besteht. Diese vielfach inhabergeführten Familienbetriebe fühlen sich in besonderem Maße an ihren jeweiligen Standort gebunden. Daher ist ein am Bedarf der Wirtschaft orientiertes Flächenangebot unter Berücksichtigung der teilräumlichen Gegebenheiten in NRW ein Ziel der Landesregierung.

Der überwiegend ländlich geprägte Raum erbringt hier allgemeine Freiraumfunktionen. Gleichwohl führt die im vorliegenden Fall erforderliche Arrondierung der Gewerbeflächen zu keinen qualitativen Beeinträchtigungen dieser Funktionen, da die Summe hinsichtlich der Inanspruchnahme von Freiflächen erheblich unter der Entwicklung der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche bleibt.

5.2 Landschaftsplanung

Bei der Erarbeitung des seit 2007 rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 7 Lemgo des Kreises Lippe wurde die geplante gewerbliche Bebauung bereits berücksichtigt und von Entwicklungszielen und Festsetzungen ausgespart. Der Landschaftsplan setzt am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes ein Landschaftsschutzgebiet fest. Weiterhin ist als Entwicklungsziel in diesem Bereich Anreicherung dargestellt. Diese Festsetzung resultiert aus dem Flächennutzungsplan, der durch den Landschaftsplan Nr. 7 berücksichtigt wurde.

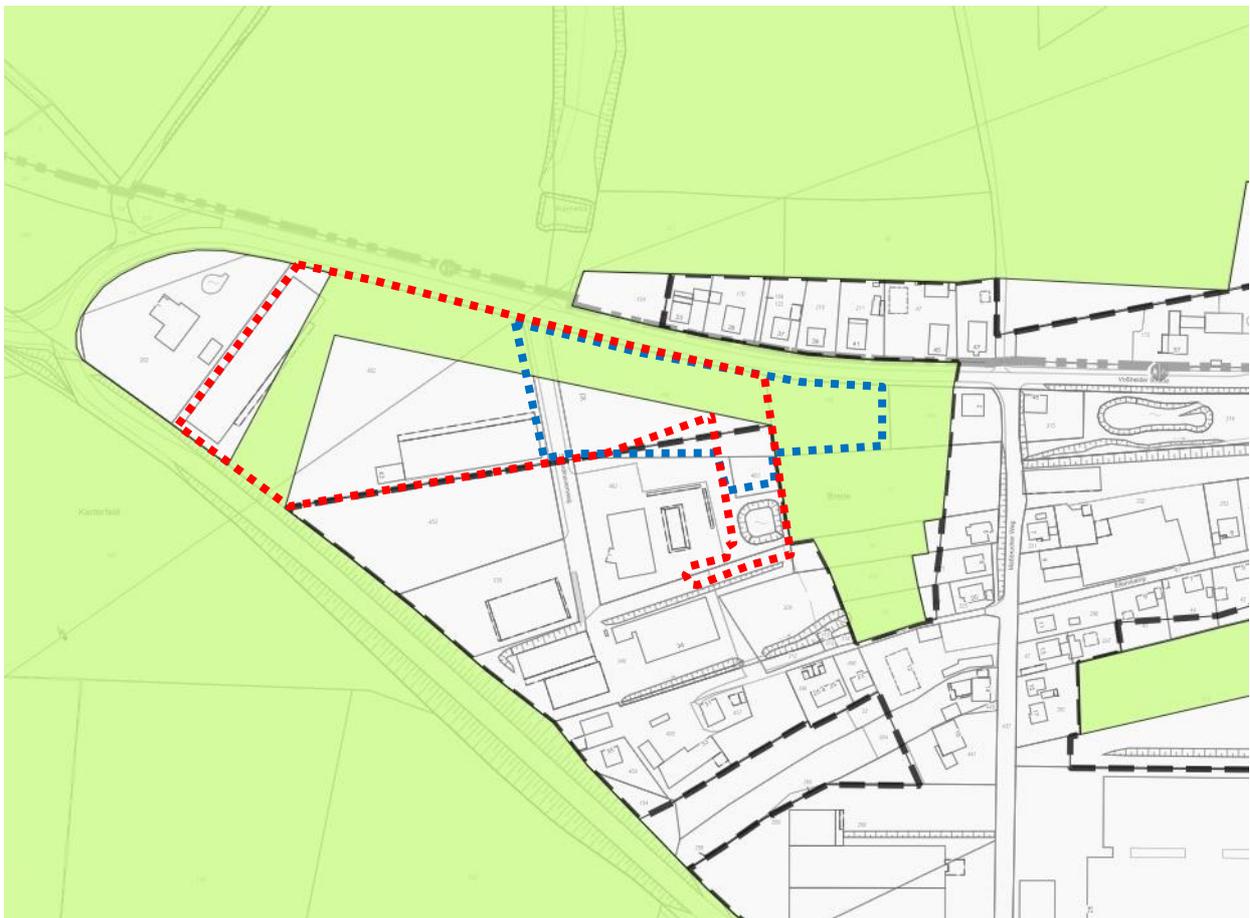


Abb. 6: Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Nr. 7 Lemgo (ohne Maßstab)
(<https://geoportal.kreislippe.de/geoportal/application/schutzgebiete>)

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung einer Bauleitplanung im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der

Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Bebauungsplan nicht widersprochen hat (§ 20 Abs. 4 LNatSchG).

Für den westlichen Bereich (in Abb. 6 rot gekennzeichnet) Bereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 11.03 „Skandinavienweg“ vor. Daher sind die Festsetzungen des Landschaftsplanes für diesen Bereich außer Kraft gesetzt, so dass der Landschaftsplan in diesem Bereich keine Festsetzungen mehr trifft.

Der östliche Bereich (in Abb. 6 blau gekennzeichnet) liegt im Landschaftsschutzgebiet "Westliches und Südliches Lipper Bergland" (als großflächiges Landschaftsschutzgebiet 2.2-1).

Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet erfolgt gem. § 26 BNatSchG, insbesondere

- zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen vielfältigen Funktionen Wasserschutz, Klimaschutz, Bodenschutz, Biotop- und Artenschutz
- zur Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- zur Erhaltung und Entwicklung des für den Planungsraum typischen Landschaftsbildes mit seinen prägenden Tälern, naturnahen Waldbeständen, geomorphologischen Ausprägungen und gliedernden und belebenden Elementen
- zur Erhaltung und Sicherung der besonderen Bedeutung des Planungsraumes für die Erholung.

5.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo ist der westliche Teil als Gewerbefläche dargestellt. Der östliche Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Kap. 6.4).

5.4 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Wasserschutzgebiet und in keinem Heilquellenschutzgebiet.

Erst weiter östlich in ca. 360 m Entfernung beginnt das Wasserschutzgebiet 3A Lemgo-Voßheide. der Stadtwerke Lemgo GmbH. Die Anforderungen des DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 142 Anforderungen für Abwasserleitungen und -kanäle sind beim Ausbau der Wasserleitungen zu beachten.

5.5 Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der „Digitalen Bodenbelastungskarte“ des Kreises Lippe (April 2023) keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

5.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsbereiches ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit den untertägigen Resten der Stadtlandwehr von Lemgo zu rechnen, einer spätmittelalterlichen Wehranlage, die dem Schutz der städtischen Wirtschaftsflächen diente. In Lemgo wurde nicht nur zwischen alter und neuer Landwehr unterschieden, sondern auch die Waldgebiete der Stadt waren mit einer Landwehr umhegt. Über ihren Verlauf unterrichten historische Karten seit dem 18. Jahrhundert, insbesondere das Urkataster aus der Zeit um 1880. Demnach verlief die Stadtlandwehr von Bentrup kommend direkt auf das Plangebiet zu und querte es in nordsüdlicher Richtung, um dann bei Maßbruch nach Westen abzuknicken.

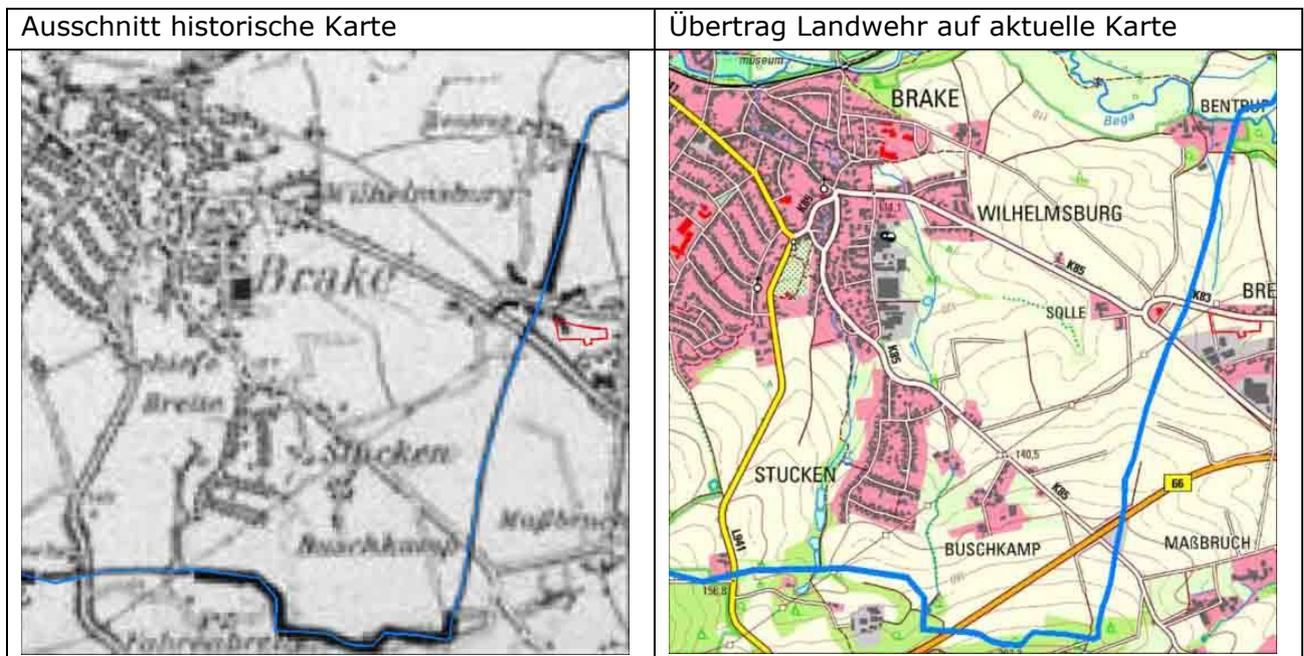


Abb. 7: Ausschnitt des äußeren Landwehres von Lemgo (ohne Maßstab)

Um Aufschluss über den genauen Verlauf und die Struktur der Stadtlandwehr von Lemgo zu erhalten, die zu den bedeutendsten Anlagen im Kreis Lippe gehört, wird gebeten, die LWL-Archäologie für Westfalen zwei Wochen vor Beginn von Bodeneingriffen zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann. Weitere Denkmäler im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind nicht bekannt.

5.7 Benachbarte Bebauungspläne

Die interaktive Bauleitplanübersicht der Stadt Lemgo zeigt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 11.01 „Kanterfeld I“ [1] der direkt an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 11.03 „Skandinavienweg“ [2] anschließt (vgl. Abb. 8). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 11.03 „Skandinavienweg“ wurde ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 27 11.01 „Kanterfeld I“ überplant.



Abb. 8: Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 26 11.04
Quelle: Stadt Lemgo

Für den überlagerten Teil des Bebauungsplanes Nr. 27 11.01 „Kanterfeld I“ gelten mit der Rechtskraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 11.03 „Skandinavienweg“ [2].

Der Bebauungsplan Nr. 26 11.04 „Skandinavienweg-Ost“ [3] überlagert den östlichen Teil des Bebauungsplan Nr. 26 11.03 „Skandinavienweg“ und einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 11.01 „Kanterfeld I“. Außerdem wird das Plangebiet nach Osten erweitert.

6. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

6.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Arrondierung des Gewerbegebietes im Stadtteil Voßheide. Die Festsetzungen in Bezug auf Nutzungen, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise sind identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Dieser Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere die Wohngebäude an der „Voßheider Straße“, im Norden und Osten, bei denen - im Innenbereich gemäß § 34 (1) BauGB - die Mischgebietswerte einzuhalten sind. Zum einen wird der Nachbarschutz in Bezug auf Lärm durch eine Geräusch-Kontingentierung mit Hilfe von Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sichergestellt, zum anderen wird zur Abschirmung der gewerblichen Baufläche gegenüber der benachbarten Wohnbebauung an deren nördlichen Rand eine 5 m breite Gehölzpflanzung als Pufferzone im Bebauungsplan festgesetzt. Die Höhenfestsetzung im Plangebiet orientiert sich an der Höhe der Wohnhäuser an der „Voßheider Straße“.

Zur Minderung der Eingriffe ins Landschaftsbild werden die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Ein umlaufendes Pflanzgebot von 5 m bzw. 3 m sorgt für einen harmonischen Übergang in den umgebenden Landschaftsraum. Eingriffe in Natur und Landschaft sowie das Schutzgut Boden werden durch Regelungen zur Bepflanzung gemindert, die bei Verlust zu ersetzen sind. So ist für fünf Stellplätze und je angefangene 100 m² unversiegelter Grundstücksfläche (mit Ausnahme der Ausstellungsflächen) jeweils ein bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

Auf Grund der vorhandenen und der geplanten Nutzungen wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Die festgesetzten Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO.

6.2 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Eine Planungsalternative kommt hier nicht in Frage, da sich die Neuaufstellung zum größten Teil bereits als Gewerbegebiet in rechtskräftigen Bebauungsplänen befindet. Zur Sicherung bzw. Entwicklungsmöglichkeit wird der bereits bestehende Gewerbebereich nach Osten erweitert.

Da sich der größte Teil des Geltungsbereiches bereits in einem rechtskräftigen Gewerbegebiet befindet, ist eine Prüfung von Alternativen nicht erforderlich.

6.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken nur geringe Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht), da ein großer Teil der Flächen bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Die restliche östliche Fläche wurde zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens 2018 als Grünland genutzt.

Zur Minderung nachteiliger Beeinträchtigung von Böden im Plangebiet wird eine Reduzierung des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen für Mitarbeiter durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt, sofern keine Verunreinigungen durch Treibstoffe, Mineralölprodukte und ähnlichem zu erwarten sind.

Stellplatzanlagen sind regelmäßig (pro angefangene 5 Stellplätze ein Baum) durch Laubbäume zu begrünen. Stellplätze werden damit grüngestalterisch aufgewertet und gleichzeitig wird zur Durchgrünung des Gewerbegebietes beigetragen.

Zum Schutz der Böden und zur Durchgrünung des Gebietes wird festgesetzt die unversiegelten Flächen, die mindestens zur Einhaltung der GRZ unversiegelt bleiben müssen - hierzu

werden die Flächen mit Pflanzgebot hinzugerechnet -, dauerhaft mit lebensraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen.

Für den Verlust von 4 Einzelbäumen sind 8 Ersatzbaumpflanzungen auf der Fläche nördlich des bestehenden Regenrückhaltebeckens (Gemarkung Voßheide, Flur 10, Flurstück 463) vorzunehmen. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu pflanzen: Winterlinde (*Tilia cordata*), 8 Stück, Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv., m. B., 16-18 Pflanzabstand: 8 m.

Als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches wird in der Gemarkung Voßheide, Flur 1, Flurstück 207 (teilweise) durchgeführt.

Die Ausgleichsmaßnahme besteht in der Umwandlung einer ca. 6.800 m² großen Ackerfläche zu Dauergrünland, der Pflanzung einer dreireihigen Hecke sowie der Herstellung von zwei flachen Mulden (Blänken).

Die Durchführung wird in einem öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Nutzer der Fläche geregelt.

6.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo (Wirksamkeit 25.09.1986) bzw. die 28. Änderung „Blomberger Str. (ehem. Ostwestfalenstr.) /Voßheider Str. Ortsteil Voßheide“ (Rechtswirksamkeit 26.11.2008) stellt für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 26 11.03 „Gewerbegebiet Skandinavienweg“ „gewerblich Baufläche“ mit Ausgleichsfläche im Norden und Westen dar. Dieser Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der östlich angrenzende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt (rot gekennzeichnete Fläche in Abb. 9). Damit stellt der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo nur einen Teilbereich des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet dar. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB damit nicht gegeben.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird deshalb die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

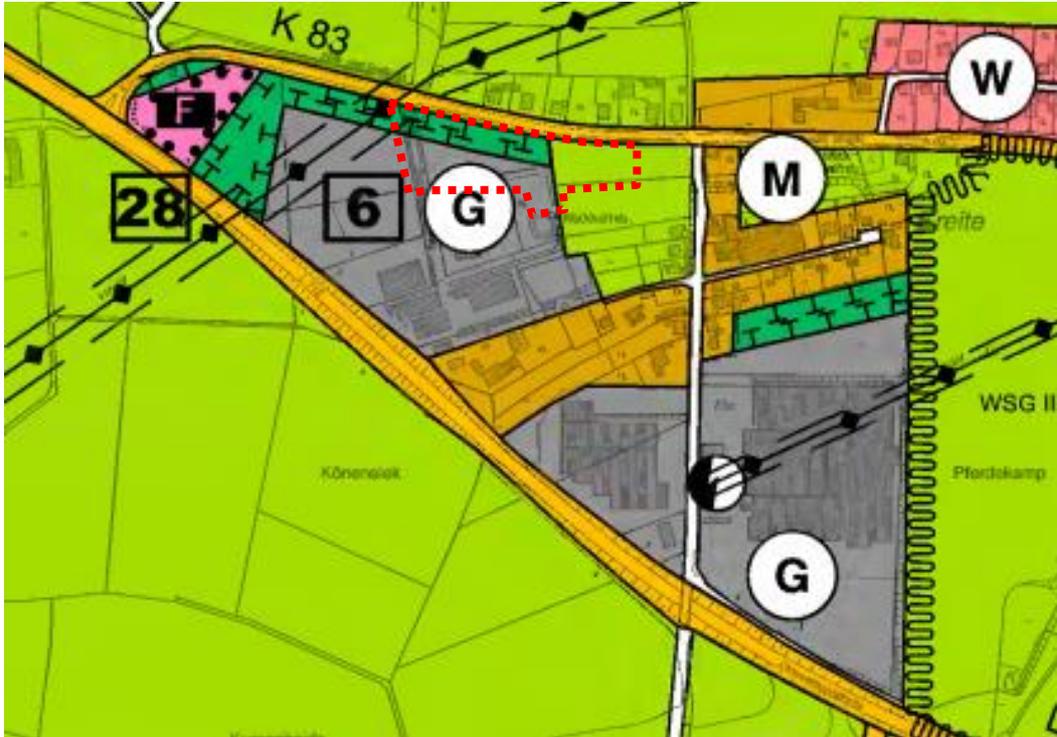


Abb. 9: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo
Quelle: Stadt Lemgo

7. Grundzüge der Planfestsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzung für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab.

Bestandteile des Bebauungsplanes 26 11.04 sind:

1. B-Plan (Plankarte) mit den Zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1: 500, erstellt am 14.11.2023
2. Textliche Festsetzungen erstellt am 14.11.2023

Die Begründung zum Bebauungsplan ist der Planzeichnung beigelegt.

Bestandteile der Begründung sind:

1. Begründung Teil I: Städtebaulicher Teil, erstellt am 14.11.2023
2. Begründung Teil II: Umweltbericht, erstellt am 14.11.2023
 - a) Anhang zur Begründung Teil II - Umweltbericht – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, erstellt am 14.11.2023
 - b) Prognose von Schallimmissionen für ein Bürogebäude mit Produktionshalle Voßheider Straße 36 in Lemgo DEKRA Automobil GmbH, Außenstelle Bielefeld, Stieghorster Straße 86-88, 33605 Bielefeld vom 24.10.2022
 - c) Erschließung des Gewerbegebietes „Skandinavienweg Ost“ Bebauungsplan Nr. 26 11.03, Stadt Lemgo, Kreis Lippe, Konzept für ein Regenrückhaltebecken, erstellt durch Ingenieurbüro OWL, 32756 Detmold, vom 24.08.2017

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der vorhandenen und der geplanten Nutzungen wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Die festgesetzten Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO. Abweichend bzw. ergänzend zum § 8 BauNVO sind folgende Arten der baulichen Nutzung nur eingeschränkt oder nicht zulässig:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise sind (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, wenn sie dem produzierenden Gewerbe vor Ort dienen. Es ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die Gewerbegebietswerte der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) eingehalten werden. Die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist zu gewährleisten.

Die Ausnahmeregelung für die sonst allgemein zulässigen Büro- und Verwaltungsgebäude erfolgt, weil das Gebiet dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben soll. Als Ausnahme ist diese Nutzung jedoch bezogen auf den Gebietszweck zu prüfen.

Bordelle und bordellartige Betriebe

Das Gewerbegebiet soll für produzierendes Gewerbe und Handwerk vorbehalten bleiben, daher werden Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen, hierbei sei auf den Anlass und das Ziel der Planung verwiesen. Bordellartige Betriebe definieren sich durch ihren gewerblichen **Nutzungscharakter** und durch die Bedienung sexueller Triebe.

Der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben begründet sich auch auf der unmittelbaren Nähe des Plangebiets zu der Wohnbebauung. Die städtebauliche Ordnung soll hierdurch gewahrt bleiben. Die geringe Größe des Gewerbegebiets schafft nicht den nötigen Abstand zur Nutzung Wohnen, um eine konfliktlose städtebauliche Einbindung von Bordellen zu ermöglichen. Bordelle und bordellartige Betriebe beinhalten sehr großes Störungspotenzial, da mit ihnen üblicherweise negative milieubedingte Auswirkungen einhergehen. Sie sind wegen Störung der Nutzung Wohnen in Wohngebieten, Misch- und Dorfgebieten unzulässig, unabhängig von der konkreten Belästigung, die Nähe der Wohnnutzung ist hierbei relevant, Dies folgt aus der prinzipiellen Unvereinbarkeit mit dem planungsrechtlichen Begriff des Wohnens und den städtebaulichen Ordnungszielen, die den Wohngebieten zugrunde liegen.

Vergnügungsstätten

Kerngebietstypische, sowie nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten werden in dem Plangebiet ausgeschlossen, da Anlass und Ziel der Planung die Förderung des produzierenden Gewerbes und Handwerkes ist. Das geringe Flächenangebot des Gebietes soll sichergestellt werden. Vergnügungsstätten und die sich daraus ergebende städtebauliche Entwicklung gehen meist mit einer Mietpreisspirale einher und haben einen starken Verdrängungseffekt auf klassische Gewerbebetriebe. Vor dieser negativen Entwicklung des Bodenpreisgefüges soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten der Standort geschützt werden.

Die Nähe der Wohngebiete zum Plangebiet lässt eine konfliktfreie Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Plangebiet ebenfalls nicht zu. Der totale Ausschluss von Vergnügungsstätten in dem Plangebiet ist mit der anzunehmenden Störung der Wohnruhe durch Zu- und Abfahrtsverkehr in den Nachtzeiten und den spezifischen Umfeldbedingungen solcher Betriebe (laute Gespräche und Rufe, Alkoholkonsum auf Parkplätzen, Ansammlung größerer Menschengruppen mit Geräuschkulisse etc.) zu begründen.

Einzelhandel

Der Ausschluss und die Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen- gemäß der "Lemgoer Liste" sind aus dem »Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo 2008 (CIMA, 2008) und der "Teilfortschreibung des Lemgoer Einzelhandelskonzeptes, Sortiments liste - Einordnung Sanitätswaren 20 12" abgeleitet. Um das Einzelhandelsgefüge der Stadt Lemgo zu stärken, sowie den historischen Stadtkern in seiner Einzelhandelsfunktion zu sichern, werden im gesamten Plangebiet der Einzelhandel bzw. die Sortimente beschränkt:

Einzelhandel ist nur im Zusammenhang mit den Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig und das nur in untergeordneter Größenordnung. Untergeordnet bedeutet hierbei eine maximale Grundflächenausnutzung für Einzelhandelsnutzung von 50 %.

Nicht zentrenrelevante Sortimente laut „Lemgoer Liste“, die kein Sondergebiet erfordern, sind als Verkaufsstätten für Eigenproduktion zulässig. Pro Betrieb wird eine Verkaufsflächenobergrenze von 800 m² festgesetzt, diese soll eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel unterbinden, um den Schwerpunkt auf das produzierende Gewerbe und das Handwerk zu legen.

Zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel wird zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Anpassung an das vorhandene Orts- und Landschaftsbild im Bebauungsplan zeichnerisch durch die Angabe von zulässigen Grundflächenzahlen, Baumassenzahlen und Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Baumassenzahl

Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 17 Abs. 1 BauNVO die Baumassenzahl (BMZ) mit 4,4 festgesetzt und liegt damit unter der maximalen Obergrenze von 10. Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Grundflächenzahl

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl - ORZ), wird in dem Gewerbegebiet mit 0,8 (Orientierungswert des § 17 BauNVO) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden hierbei durch Baugrenzen festgesetzt.

Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Berechnung der zulässigen Obergrenze der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche von 0,8 darf durch Garagen Stellplätze und Carports nicht überschritten werden. Die Obergrenze von 0,8 ist durch § 17 BauNVO als Orientierungswert definiert. Damit ist sichergestellt, dass auch in Gewerbegebieten ein 20 % Anteil nicht überbauter, versiegelter Fläche bestehen bleibt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit maximal 9,00 m bemessen. Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung dargestellte Höhenpunkt von 127,5 m NHN.

Die Höhenentwicklung ist aus der umgebenden Wohnbebauung abgeleitet, sowie als Arrondierung zum Bebauungsplan 27 11.01 „Kanterfeld I“ (max. 12 m - Höhe der baulichen Anlagen) anzusehen. Das Gewerbegebiet soll zur Landschaft hin abgestuft werden, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Im Wege der Ausnahme können untergeordnete nicht selbständige Bauteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl-, Lüftungsaufbauten, Abgasanlagen etc. die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen überschreiten, wenn vom Antragsteller der Nachweis erbracht wird, dass eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vom Bauvorhaben nicht ausgeht.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen. Die Festsetzung der Bauweise wird ergänzt durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung NRW bezüglich der Abstandsflächen und erforderlichen Abstandsmaße.

Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese ist abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO so definiert, dass die Länge der einzelnen Baukörper 50 m überschreiten darf. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Weiterhin gilt die Abstandflächenregelung der BauO NRW. Begründet ist dieses in der Typik von Gewerbebauten, die aufgrund notwendiger Lager- und Produktionshallen häufig längere Fronten als 50 m aufweisen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgelegt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Die Baugrenze ist im Geltungsbereich großzügig gezogen, so dass lediglich ein 3-5 m breiter Streifen zur Einfassung des Gewerbegebiets als nicht überbaubare Grundstücksfläche verbleibt.

Werbeanlagen

Um die qualitätvolle Entwicklung des Gebiets zu sichern und eine städtebauliche Ordnung zu schaffen werden Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Weitere Gestalterische Festsetzungen sind im Unterpunkt 10 „Örtliche Bauvorschriften“ erläutert.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um eine optisch qualitätvolle Entwicklung und städtebauliche Ordnung des Gewerbegebietes zu ermöglichen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Stellplatzbegrünung

Stellplatzanlagen sind regelmäßig (pro angefangene 5 Stellplätze ein Baum) durch Laubbäume zu begrünen. Diese Festsetzung dient der Minderung der Eingriffe in Bezug auf die Bodenversiegelung. Stellplätze werden damit grüngestalterisch aufgewertet und gleichzeitig wird zur Durchgrünung des Gewerbegebietes beigetragen.

Begrünung unversiegelter Grundstücksflächen

Zum Schutz der Böden und zur Durchgrünung des Gebietes wird festgesetzt die unversiegelten Flächen, die mindestens zur Einhaltung der GRZ unversiegelt bleiben müssen - hierzu werden die Flächen mit Pflanzgebot hinzugerechnet -, dauerhaft zu begrünen, sowie zu bepflanzen und zu pflegen. Die standortgerechte Bepflanzung ist dem Bebauungsplan anhand der Pflanzliste sowie dem Umweltbericht zu entnehmen. Schotter- oder Kiesbeete sind außerhalb der versiegelbaren Fläche nicht zulässig.

Flächen mit Bindung für Bepflanzung

Die Flächen mit Bindung für Bepflanzung ergeben in ihrer Gesamtheit eine, das Plangebiet umgebende Klammer. Sie binden das Gewerbegebiet in die Landschaft ein und puffern es gleichzeitig von der Wohnbebauung optisch ab. Zugleich dient der Grünstreifen im Süden des Gebietes als Abstand und zur Aufwertung der Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 27 11.01 „Kanterfeld I“. Deshalb wird festgesetzt die Grünflächen mit einer einreihigen, dichten, gemischten Hecke aus Bäumen und Sträuchern mit einem Anteil von einem Drittel Baumarten anzulegen.

Ersatzbaumpflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB werden 8 Bäume auf der Fläche Gemarkung Voßheide, Flur 10, Flurstück 338 festgesetzt, im Bebauungsplan Nr. 27 11.01 "Kanterfeld I" als dem Rückhaltebecken RHB II vorgehaltene Flächen bezeichnet.

Es ist folgende Art und Qualität zu pflanzen:

Winterlinde (*Tilia cordata*), 8 Stk.

Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv., m. Db., 16-18

Pflanzabstand: 6 - 8 m

Die Pflege der Bäume zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist nach DIN 18916 durchzuführen. Die Anpflanzungen sind innerhalb der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Es ist eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Nach der 3-jährigen Entwicklungspflege ist eine Endabnahme durchzuführen.

8.1 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Planung ist die Berücksichtigung des Immissionsschutzes. Dieser Zielsetzung dienen u.a. die sachgerechte Zuordnung der Gebietstypen nach BauNVO, die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO, der Ausschluss von zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO usw. Ergänzend hierzu bietet § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Möglichkeit weitere Festsetzungen zu treffen, um einen ausreichenden Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sicherzustellen.

8.2 Luftschadstoffe

Eine Berücksichtigung der 22. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da nach jetzigem Kenntnisstand das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen der umliegenden Straßen unter 22.000 KFZ-E/Tag liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben.

In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 22. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich schon in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen (bei der Betrachtung von Feinstaubbelastungen – PM10 – 6.000 KFZ-E bei geschlossener Bebauung).

Durch die Planung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz.

8.3 Lärmschutz

Für die von der Planung im Umfeld berührten Immissionsorte (Wohnhäuser in der Nachbarschaft) sind die Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte von 64/45 dBA tags/nachts in Ansatz zu bringen.

Weiterhin kann es auch während der Bauphase zu baulich bedingten Lärmemissionen kommen. Diese Bauarbeiten sind aber zeitlich begrenzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch zur angrenzenden Wohnbebauung sind aufgrund der Schutzpflanzung und der einzuhaltenden Lärmkontingente nicht zu erwarten.

In einer Untersuchung der Dekra (2022: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau eines Bürogebäudes mit Produktionshalle an der Voßheider Str. 36 in Lemgo) wurden Betriebszeiten von 6 – 22 und 22-6 Uhr mit Kernzeit von 7 – 18 Uhr geprüft. Dabei erfolgt im Nachtzeitraum nur ein Betrieb der Haustechnik sowie ein Betrieb in den Produktionshallen, aber kein LKW-Verkehr und Be- bzw. Entladevorgänge. Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der Angaben des Auftraggebers und des Planers und bei geeigneten Randbedingungen die ermittelten Lärm-Immissionskontingente außerhalb des Bebauungsplangebietes zur Tages- und Nachtzeit an allen betrachteten Immissionsorten unterschritten werden.

Eine ausführliche Darstellung der Lärmimmission und des Gutachtens ist im Kapitel 10.1.2.2 Lärm im Umweltbericht enthalten.

9. Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen

Westlich des Geltungsbereiches verläuft eine oberirdische Hochspannungsleitung (110-kV Leitung). Die Hochspannungsleitung verläuft aus südwestlicher Richtung kommend in nordöstliche Richtung (vgl. Planzeichnung).

In einem jeweils 20 m seitlich der Hochspannungstrasse breitem Schutzstreifen sind bauliche sowie andere Einschränkungen zusätzlich zur Höhenbeschränkung zur Sicherung der Nutzung der Versorgungsleitung vor unvereinbaren Nutzungen zu beachten.

Da der Schutzstreifen nur den nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches marginal berührt und unter diesem kleinen Bereich nur eine Bepflanzung vorgesehen ist, sind keine Einschränkungen innerhalb des Schutzstreifens für den Bebauungsplan gegeben.

10. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

Die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften zu erlassen ist in § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) festgelegt.

Höhenlage des Geländes

Im gesamten Plangebiet soll das Gelände in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben. Der § 9 (3) BauO NRW bleibt unberührt.

Behelfsbauten

Behelfsbauten (das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Baustoffplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappverkleidungen, Jute, Papierstoffen u.a.) dürfen nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und -buden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden. Das Gebiet ist dem produzierenden Gewerbe vorbehalten.

Dächer

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15°.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Fläche der Werbeanlagen darf 8 % je Fassadenfläche nicht überschreiten. 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.

Freistehende Werbeanlagen (inkl. Fahnen und Flaggen) sind auf 6 qm² pro Werbeanlage begrenzt. Die Gesamtfläche aller Freistehenden Werbeanlagen ist auf max. 18 m² pro Betrieb begrenzt.

Bei Werbeanlagen an den Fassaden ist von den seitlichen Gebäudekanten und der Traufe mindestens ein 1,50 m breiter Abstand einzuhalten,

Lichtwerbeanlagen mit wechselndem und/oder flackerndem Licht (z.B. Anlagen mit Phasenschaltung oder laufendem, beweglichem oder blinkendem Licht) sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone, Fahnen, Stelen, Werbetafeln o.a.) die dem zugehörigen Betrieb dienen werden in ihrer Höhe auf maximal 9 m begrenzt.

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

Werbeanlagen dürfen Grünflächen und gärtnerisch gestaltetet Freibereiche nicht verdecken.

Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Die gärtnerischen Gestaltung besteht aus der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie der bodendeckenden Bepflanzung mit Stauden, Bodendeckern, Blühpflanzen etc.. Außerhalb der Pflanzflächen sind auch Wiesen- bzw. Rasenflächen zulässig.

11. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Art der Fläche	Flächengröße gerundet in m²
Gewerbegebiet GRZ 0,8 (davon 7.288 m ² versiegelbar)	9.110
Skandinavienweg inkl. Seitenstreifen	995
Pflanzfläche überlagert 1.740 m ² (zählt zu 1.822 m ² nicht versiegelbare Fläche)	0
Regenwasserrückhaltebecken	590
Flächengröße gesamter Geltungsbereich	10.695

12. Auswirkungen auf die Umwelt

12.1 Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen durch Bodenversiegelung (ca. 2.050 m² mehr) und auf das Klima, da nur die östlich liegende Fläche zusätzlich neu versiegelt werden kann.

12.2 Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter (Artenschutz)

Zur Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 11.04 „Skandinavienweg-Ost“ ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden.

Aufgrund der gegebenen Strukturen ist nicht zu erwarten, dass nach BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten im Eingriffsbereich vorkommen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 BNatSchG im Geltungsbereich beeinträchtigt.

Aufgrund der vorliegenden Daten und der Untersuchungen vor Ort wird eingeschätzt, dass Arten, für die ein Schutz nach BNatSchG, nach FFH-Richtlinie und nach Bundesartenschutzgesetz besteht sowie alle europäischen Vogelarten, weder verletzt oder getötet noch in ihre Entwicklungsformen geschädigt werden und das keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden.

12.3 Soziale Auswirkungen

Sicherheit für die Eigentümer der Grundstücke im Gewerbegebiet bezüglich bereits getätigter Investitionen und Zukunft des Standortes.

Beitrag zur Entwicklung und Gestaltung eines örtlich bedeutsamen Gewerbegebietes in der Alten Hansestadt Lemgo.

13. Stadtplanerische Auswirkungen

Anpassung der Darstellung des Geltungsbereiches an die vorhandenen Gegebenheiten.

14. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen für die Öffentlichkeit sind durch den Bebauungsplan bis zur Rechtskraft nicht gegeben. Auch durch den Bau der Infrastruktur fallen Kosten nicht an.

Da keine Erschließungsanlagen in den öffentlichen Bereich übergehen, fallen auch später keine Kosten für die Stadt Lemgo an.

15. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Infrastrukturelle Auswirkungen im Umfeld des Bebauungsplanes durch die Umsetzung sind nicht gegeben.

Die interne Infrastruktur (Zufahrt, Wasser- und Abwasser, Oberflächenwasserbeseitigung) wird durch den Investor fertiggestellt.

16. Angabe der Arten umweltbezogener Informationen gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Landschaftsplan

Landschaftsplan mit den Darstellungen der einzelnen Schutzgüter: Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungsnutzung

Informationen zu den Schutzgebieten, die alle weiter entfernt vom geplanten Gewerbegebiet liegen (vgl. Kap. 5.2).

Umweltbericht

Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) erfolgt die Bewertung der Bestandsaufnahmen und die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und eine Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/Biotope/ Schutzgebiete, Boden/Wasser/Klima/Luft, Kultur und Sachgüter und Mensch.

Aus dem Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes mit der Darstellung möglicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen liegen für die Schutzgüter folgende Arten von umweltrelevanten Informationen vor:

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Bestandsaufnahme des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes und einer Begehung des Eingriffsbereiches.

Der Entwicklungszustand der Biotope wird sich verschlechtern, da im östlichen Bereich eine Grünlandfläche in Anspruch genommen wird. Die Festsetzung von Gehölzen um das Gewerbegebiet als Minimierungsmaßnahme bietet zumindest den Ubiquisten unter den Vögeln und Fledermäusen einen Lebensraum bzw. Nahrungsraum.

Für das Schutzgut Tiere könnte sich bei der Avifauna keine Artenverschiebung einstellen, da durch die schon festgesetzte vorhandene Bebauung im Plangebiet und die Bebauung und Straßen im Umfeld nur eine geringe Veränderung eintritt.

Da der Planbereich bisher nur von an Siedlungsbereiche (Gewerbegebiet) gewohnte Tierarten genutzt wurde, entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Schutzgut Boden:

Die Gegenüberstellung des Eingriffspotenzials zeigt, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mehr Fläche versiegelt wird als durch den rechtskräftigen Bebauungsplan.

Daher sind im Rahmen der Bauleitplanung Kompensationsmaßnahmen bzw. Minimierungsmaßnahmen (Bepflanzung im Plangebiet) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

Schutzgut Wasser:

Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zwar eine zusätzliche Versiegelung möglich ist, die Entwässerung des Oberflächenwassers aber über ein Regenwasserrückhaltebecken (mit Versickerung) verläuft, ist keine Negativwirkung auf das Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima:

Die Gegenüberstellung des Eingriffspotenzials zeigt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mehr Fläche versiegelt wird als durch den rechtskräftigen Bebauungsplan.

Durch die Festsetzungen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet kann die Beeinträchtigung weitgehend gemindert werden.

Schutzgut Landschaft:

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die Festsetzungen nicht wesentlich verändern, da die Festsetzungen sich in Bezug auf die Höhe der Bestandsbebauung nicht wesentlich verändert haben. Durch die nach Osten erweiterte Fläche findet eine Verdichtung einer Innerörtlichen Fläche statt.

Schutzgut Mensch:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine schädlichen Wirkungen auf die menschliche Gesundheit verbunden. Die Vorkehrungen zum Lärmschutz mindern die Erheblichkeit soweit, dass keine erhebliche Beeinträchtigung aus Sicht des Lärmschutzes zu erwarten ist.

Es liegen gutachterliche Informationen zu folgenden umweltrelevanten Aspekten / Themenblöcken vor:

Mensch:

Schalltechnische Untersuchungen erstellt durch DEKRA-Automobil GmbH

Natur (Tiere) / Artenschutz:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt durch ILB Planungsbüro Rinteln

Wasser

Konzept für ein Regenwasserrückhaltebecken, erstellt durch das SR Ingenieurbüro OWL Detmold

Lemgo, den

Rinteln, den

ALTE HANSESTADT LEMGO

ILB PLANUNGSBÜRO RINTELN

(Markus Baier)
Bürgermeister

(Christiane Paulmann)
Dipl. Ing.