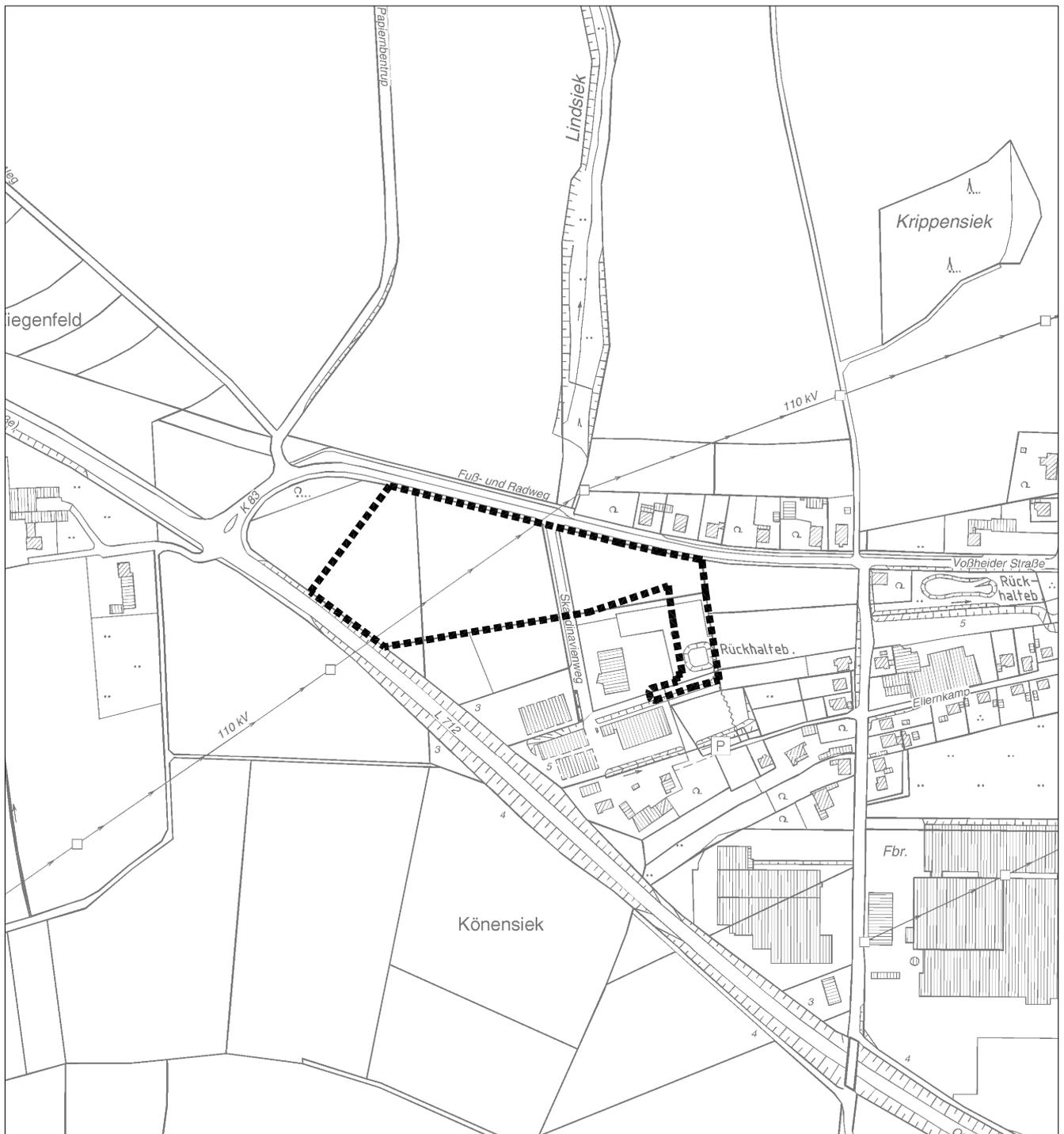




Bebauungsplan Nr. 26 11.03 "Skandinavienweg"

Begründung



BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Verfahren	3
3.	Raumordnung und Landesplanung.....	3
4.	Landschaftsplan Nr. 7	4
5.	Flächennutzungsplan.....	5
6.	Vorhandenes Planrecht/ überlagerter Bebauungsplan	5
7.	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 26 11.03 „Skandinavienweg“	6
8.	Vorhandene Nutzung und daraus resultierende Inhalte des Bebauungsplanes.....	7
9.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
a)	Art der baulichen Nutzung	8
b)	Maß der baulichen Nutzung.....	14
c)	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	15
d)	Verkehrsflächen.....	15
10.	Maßnahmen der Grünordnung.....	16
11.	Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen.....	17
12.	Gestaltung.....	18
13.	Verkehr und Erschließung.....	19
14.	Ver- und Entsorgung.....	20
15.	Denkmalschutz	21
16.	Immissionen/ Emissionen	21
17.	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.....	21
a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt	21
b)	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	23
c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	23
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	23
18.	Kosten und Finanzierungsübersicht	23

1. Räumlicher Geltungsbereich

(1) Lage, Abgrenzung und Größe

Der oben genannte Bebauungsplan erfasst ein Teilgebiet der Stadt Lemgo – Ortsteil Voßheide – die Flurstücke 363, 334 sowie einen Teil von 335, 340 und 338, Flur 10 der Gemarkung Voßheide. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die im Bebauungsplan angegebenen Grenzen des Planungsgebietes und die Voßheider Straße,

im Osten durch die angegebenen Grenzen des Planungsgebietes bzw. dem Flurstück 32 und 31 (Gemarkung Voßheide, Flur 10),

im Süden durch die angegebenen Grenzen des Plangebietes bzw. den Flurstücken 336, 337 und in Teilen durch 338 und 340,

im Westen durch die Blomberger Straße (L712) und dem angrenzenden Flurstück 362 (Feuerwehr).

Geteilt und durchquert wird das Gebiet durch den bestehenden Skandinavienweg.

Für die genauen Grenzen ist die Grenzeintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,78 ha.

(2) Topographie

Das nördliche, noch nicht bebaute Gelände fällt von Westen (Blomberger Straße) mit einer Höhe von 132 m über NN nach Osten hin auf eine Höhe von 126 m über NN.

2. Verfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Gewerbeflächenentwicklung des oben bezeichneten Plangebietes wird das förmliche Verfahren für Bebauungspläne angewandt. Rechtsgrundlage der Aufstellung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414*), zuletzt geändert am 22. Juli 2011, (BGBl. I S. 1509).

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung hat am 29.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.03 „Gewerbeflächenentwicklung Skandinavienweg“ im förmlichen Verfahren beschlossen.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB fand im Zeitraum zwischen dem 18.07.2012 und dem 14.08.2012 statt.

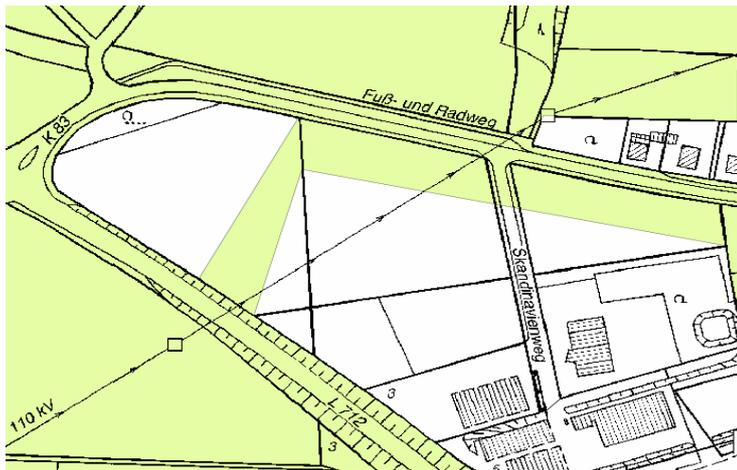
Das Verfahren wird fortgesetzt.

3. Raumordnung und Landesplanung

Zugrunde liegt der Regionalplan „Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ des Regierungsbezirks Detmold vom 28.07.2003. In diesem ist das zu planende Gebiet als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich ausgewiesen. Zudem dient das Gebiet dem Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung.

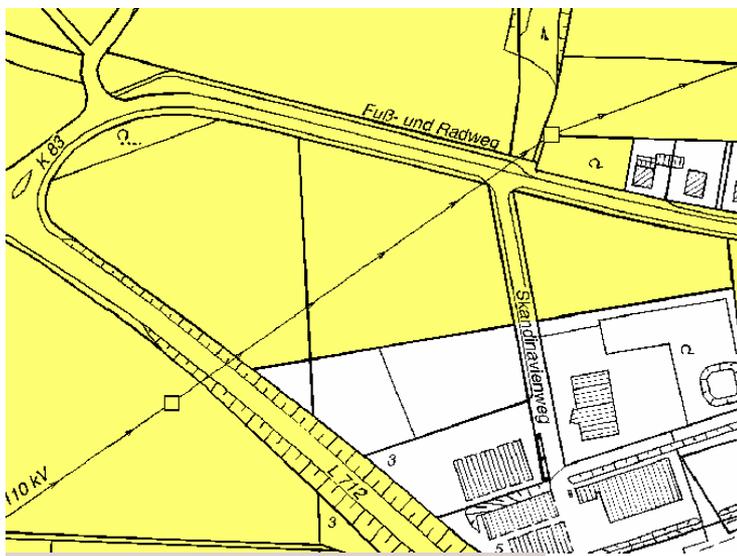
4. Landschaftsplan Nr. 7

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.



2.2  Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsplan Nr. 7 Festsetzungskarte o.M.



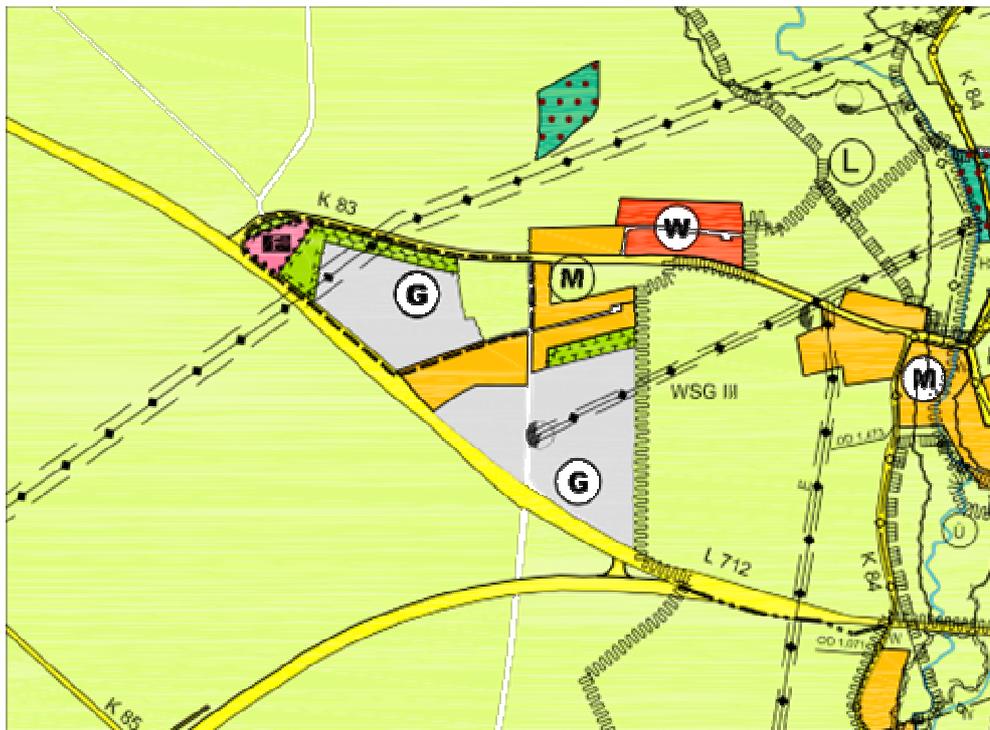
1.2  Entwicklungsziel 2 - Anreicherung -

Landschaftsplan Nr. 7 Entwicklungskarte o.M.

Quelle des Landschaftsplans Nr. 7 (03.07.2012):

http://www.kreis-lippe.de/Konzern_Kreis_Lippe/Fachbereich_Umwelt_Energie/Seiten/LandschaftsplanNr7Lemgo.aspx

5. Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan o.M., Quelle: Alte Hansestadt Lemgo

Der rechtswirksame 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. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da die Ausgleichsflächen nicht innerhalb des Plangebietes angelegt werden sollen, wird die Vorgabe des FNP durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes umgesetzt. Der Ausgleich erfolgt extern mit dem Hintergrund, dass eine Ausgleichsfläche in Nähe von Gewerbeflächen isoliert zwischen mehreren Straßen geringe ökologische Bedeutung besitzt. Der Ausgleich in der Bega-Aue ist daher ökologisch hochwertiger.

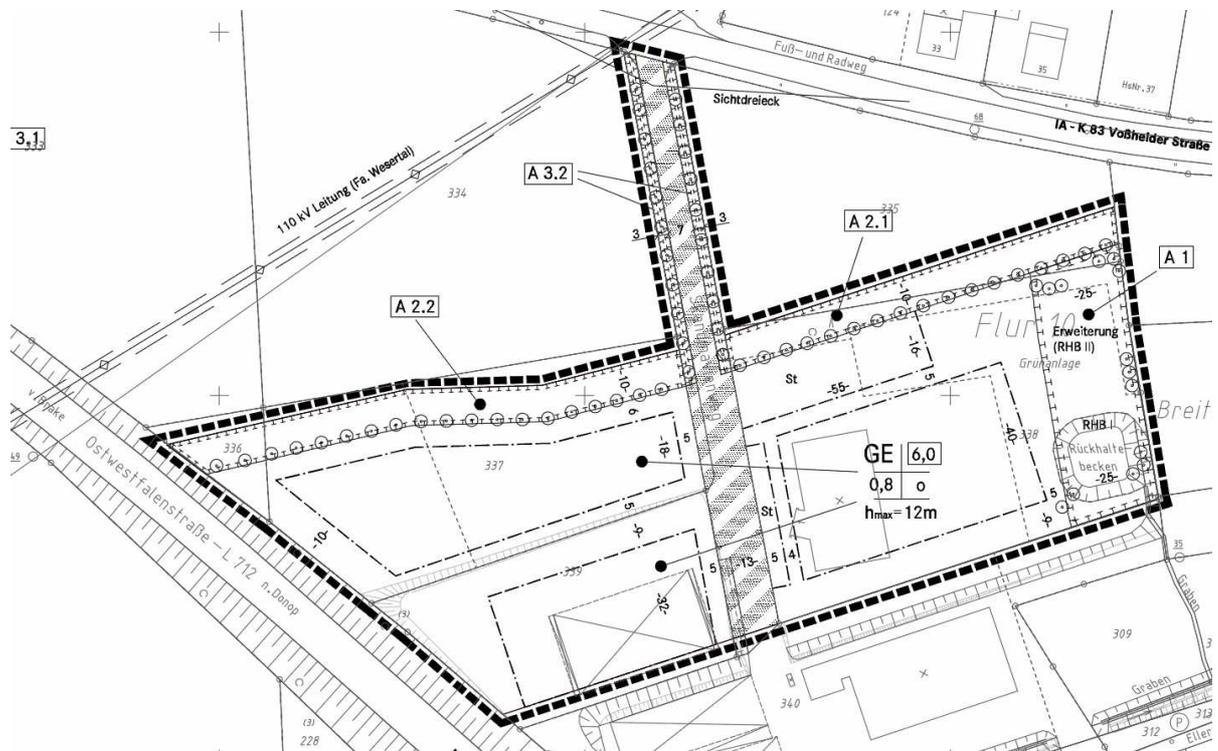
6. Vorhandenes Planrecht/ überlagerter Bebauungsplan

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Die Zulässigkeit begründet sich hier zurzeit nach § 35 BauGB. Nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes 26 11.03 „Gewerbegebiet Skandinavienweg“ befindet sich Wohnbebauung im „Außenbereich“.

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. 9,0, offene Bauweise, Baumassenzahl (BMZ) 5,0, und Ausgleichsflächen fest.

Flächen des vorhandene Bebauungsplans 27 11.01 Kanterfeld I werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 26 11.03 „Skandinavienweg“ verdrängt. Im Falle der Rechtsungültigkeit des Bebauungsplanes 26 11.03 „Skandinavienweg“ gelten wieder die Festsetzungen des Bebauungsplanes 27 11.01 Kanterfeld I.

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



Quelle: Bebauungsplan 27 11.01 „Kanterfeld I“ Stadt Lemgo, o.M.

Zu den Restriktionen, die durch die bestehende und betriebene Hochspannungsfreileitung ausgelöst wird, wird auf den Punkt 11 „**Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen**“ dieser Begründung verwiesen.

7. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 26 11.03 „Skandinavienweg“

Anlass zur Überplanung des Gebietes ist das Interesse von mehreren Gewerbebetrieben sich in unmittelbarer Nähe zur Fa. Rehm GmbH & Co. KG (Holzhandel, bereits in der dritten Generation) niederzulassen und das Gewerbegebiet damit bis zur Voßheider Straße zu arrondieren. Diese Betriebe kommen aus den Handwerksbereichen Dachdeckerei und Metallbau. Durch Kooperation mit der Fa. Rehm bestünde die Möglichkeit, handwerkliche Leistungen gewerkeübergreifend anzubieten und so von Synergieeffekten zu profitieren und den Standort der Gewerbebetriebe in Voßheide zu sichern. Durch Neuansiedlung, die für einige Betriebe auch eine Möglichkeit zur Expansion darstellen kann, besteht zudem die Möglichkeit neue Arbeitsplätze in der Region zu schaffen. Ein alternativer Standort des Gewerbegebietes wäre für die Nutzung der Synergieeffekte der bestehenden Gewerbebetriebe des Gebietes Kanterfeld I und der geplanten Gewerbebetriebe dieses Bebauungsplanes ungünstig.

Da der rechtsgültige Flächennutzungsplan bereits gewerbliche Bauflächen für diesen Bereich vorsieht, führt ein entsprechender Bebauungsplan den bereits angestrebten Nutzungsgedanken einen Schritt weiter in Richtung Nutzung und Ausbau des vorhandenen gewerblichen Potentials. Der von der Planung begünstigte Eigentümer schließt mit der Stadt Lemgo einen städtebaulichen Vertrag, der die Planungsziele sichert, die Kostenübernahme der Planung sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, die Erschließungsleistungen und deren Kosten regelt.

8. Vorhandene Nutzung und daraus resultierende Inhalte des Bebauungsplanes

Die Flächen des zu überplanenden Gebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, sind Ausgleichsflächen sowie Rasenflächen und sind unbebaut. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 2,78 ha.

Südöstlich 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 die Produktions- und Lagerhallen sowie der Ausstellungs- und Verkaufsbereich der Fa. Rehm. Eine Straße durch das geplante Gebiet wird die Verbindung zum Skandinavienweg und der Blumberger Straße schaffen. Nördlich und südlich der Straße sind die Grundstücke angelagert. Die Erschließung wird auf Kosten des Planverursachers erstellt, anschließend jedoch in die Öffentliche Hand übernommen. Dies wird über eine Erschließungsvereinbarung mit SEL (Straßen und Entwässerung Lemgo) sowie einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Diese Entwicklung stellt eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes dar.

Das Plangebiet wird im Westen von einem Gebäude der Feuerwehr flankiert, im Osten schließt ein Wohngebiet der Ortschaft Voßheide an. Dieser Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere die Wohngebäude an der Voßheider Straße, im Nordosten, bei denen - im Außenbereich - die Mischgebietswerte einzuhalten sind. Zum einen wird der Nachbarschutz im Bezug auf Lärm durch eine Geräusch-Kontingentierung mit Hilfe von Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungsspegeln sichergestellt werden. 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 5m bzw. 3m 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 sind alle fünf Stellplätze ein bodenständiger Laubbaum und je angefangene 100 m² unversiegelter Grundstücksfläche (mit Ausnahme der Ausstellungsflächen):

- ein Baum der 1. oder 2. Größenordnung, Stammumfang mind. 14-16cm gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden, 2xv, m.B., Hochstammqualität oder
- eine Strauchgruppe zu 5-9 St. (2xv, o.B., Pflanzabstand 1,5m x 1,5m)

zu pflanzen. Ausstellungsflächen sollen im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit der Böden in unversiegelter Form angelegt werden.

Im Norden des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die von der Bega begrenzt werden. An den Bega-Auen wird die zu diesem Bebauungsplan gehörenden Ausgleichsflächen angelegt.



Luftbild Quelle: Stadt Lemgo, 2008

9. Festsetzungen des Bebauungsplanes

a) 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 in dem mit GE₁₋₃ festgesetztem Gebiet zulässig. 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.

Hintergrund der Festsetzung ist, dass Schutzansprüche erwachsen, die eine sonst zulässige Nutzung im Gewerbegebiet einschränken würden. Siehe hierzu auch das schalltechnische Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 26 11.03 „Skandinavienweg“ der Stadt Lemgo.

Betriebsleiterwohnungen:

Für den Personenkreis des Aufsichts- u. Bereitschaftspersonals eines Betriebes sind gem. § 8 BauNVO Wohnungen ausnahmsweise im Plangebiet zulässig, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Für den Ausnahmetatbestand wird zusätzlich zum schalltechnischen Nachweis vorausgesetzt, dass das Personal für die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des Betriebes erforderlich ist und ggf. jederzeit greifbar sein muss. Um dies nachzuweisen ist ein schlüssiges Betriebskonzept vorzuweisen. Es müssen konkrete und nachvollziehbare Gründe aufgeführt werden, die das Erfordernis einer Betriebsleiterwohnung aufführen. Die Wohnnutzung muss der gewerblichen Nutzung zugeordnet und untergeordnet sein. Die Ausnahme ist nicht zu gewähren, wenn aus der Ansiedlung der Betriebsleiterwohnungen Schutzansprüche erwachsen würden, die eine sonst zulässige Nutzung in Gewerbegebieten einschränken würde. Hierbei sind insbesondere die Nachtstunden zu betrachten, die maßgeblich sind für gesunde Wohnverhältnisse.

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 zur 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 das produzierende Gewerbe und Handwerk 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, Sortimentsliste - Einordnung Sanitätswaren 2012" 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.

„Lemgoer Sortimentsliste“ gemäß „Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo 2008“ und "Teilfortschreibung des Lemgoer Einzelhandelskonzeptes, Sortimentsliste - Einordnung Sanitätswaren 2012":

Sortimente /Branchen	zentrenrelevant	nahversorgungsrelevant	LEPro zentrenrelevantes Leit-sortiment	nicht zentrenrelevant
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke	x	x		
Reformwaren	x	x		
Drogerieartikel, Gesundheit- und Körperpflege, Parfümerieartikel, Friseurartikel	x	x		
Schnittblumen	x	x		
Zeitschriften/Schreibwaren (Kiosksortiment)	x	x		
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)	x		x	
Wäsche Strümpfe, sonstige Bekleidung	x		x	
Schuhe und Lederwaren/Täschnerwaren/Kürschnerwaren inklusive Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen	x		x	
Sportartikel inkl. Schuhe	x		x	
Bücher, Hörbücher, Zeitschriften	x		x	
Schreibwaren, Bürobedarf – und Zubehör, Schulbedarf ; Papier (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte)	x		x	
Spielwaren, Hobby, Bastelartikel	x		x	
Musikinstrumente	x			
Hausrat, Porzellan, Glas, Keramik, Haushaltswaren	x		x	
Geschenkartikel	x			
Einrichtungszubehör (ohne Möbel)	x		x	
Foto, Film und Zubehör	x		x	
Optik	x		x	

Sortimente /Branchen	zentrenrelevant	nahversorgungsrelevant	LEPro zentrenrelevantes Leit-sortiment	nicht zentrenrelevant
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Braune Ware, TV, Video, DVD, HiFi, Ton- und Datenträger, EDV Zubehör, Datenträger, Telekommunikationsartikel und Zubehör, Computer und Zubehör	x		x	
Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Elektrohaushaltsgeräte)	x		x	
Beleuchtung, Leuchten, Leuchtmittel	x			
Uhren, Schmuck, Accessoires	x		x	

Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche als Stapelware	x		x	
Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	x			
Sanitärwaren				x
Möbel inkl. Matratzen				x
Antiquitäten				x
Großelektro (weiße Ware)				x
Tapeten				x
Bodenbeläge inkl. Teppichrollen; Laminat				x
Farben, Lacke				x
Baustoffe, Baumarktartikel				x
Campingartikel				x
Sanitärwaren				x
Werkzeuge, Eisenwaren				x
Kfz-Zubehör				x
Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisation				x
Zoobedarf				x
Fahrräder inkl. Zubehör				x
Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)				x
Babybedarf (Kinderwagen, Möbel, Wiegen etc. ohne Textilien und Spielwaren)				x

Gliederung des Gebietes gemäß § 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO durch die Festsetzung eines Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels:

Dem Bebauungsplan liegt das hierfür erstellte Schallschutzgutachten der Firma Akus GmbH vom 15.09.2011 zugrunde. Aus diesem geht hervor, dass durch die Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegels (IFSP) das Plangebiet nach Art der Betriebe und deren besonderen Eigenschaften gegliedert wird. Hierdurch wird auf abstrakte und die Betriebe wenig einengende Art und Weise eine Geräusch-Kontingenterung derart vorgenommen, dass die Summe aller zulässigen Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung einhält. Der IFSP wird wie folgt festgesetzt:

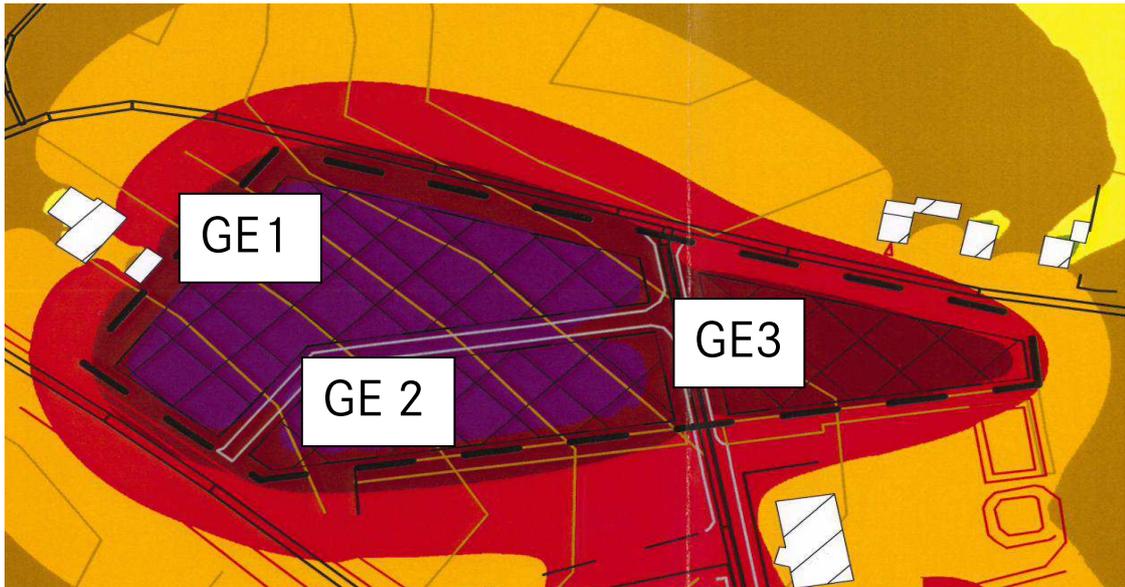
GE 1: L_{WA}r“ = 70 / 59 dB(A)/m² tags / nachts,

GE 2: L_{WA}r“ = 68 / 55 dB(A)/m² tags / nachts,

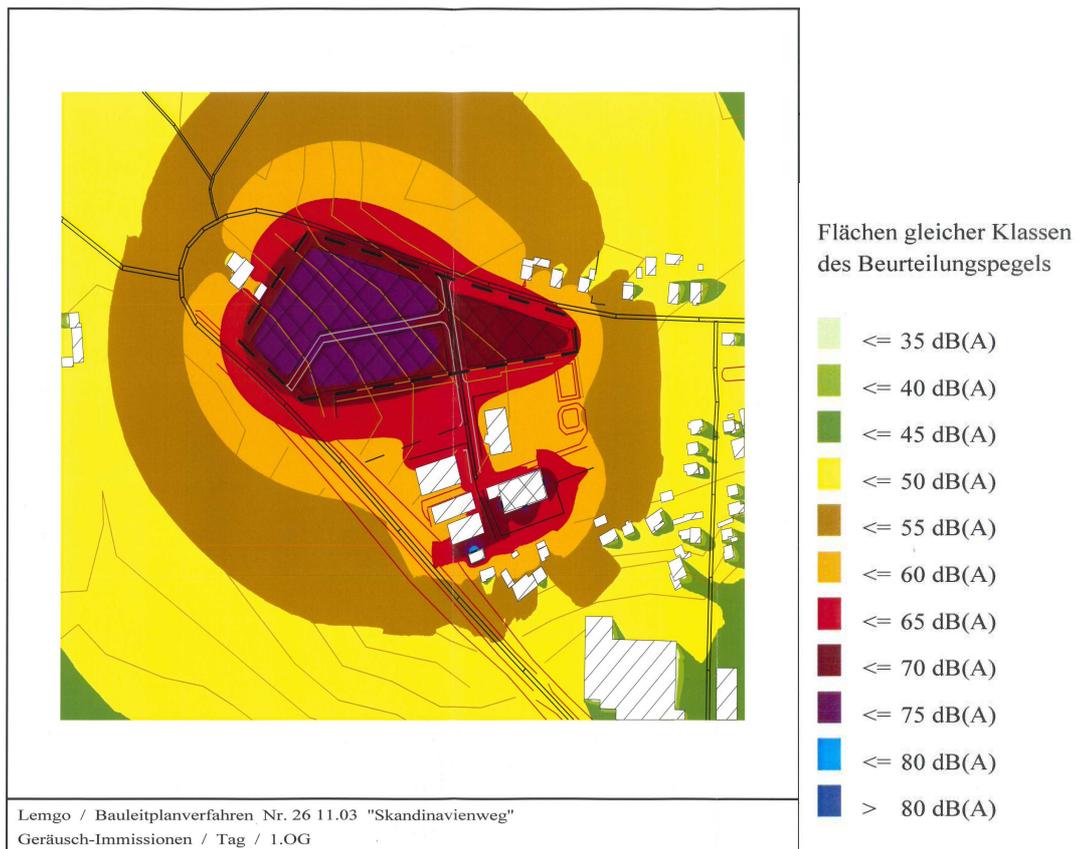
GE 3: L_{WA}r“ = 65 / 45 dB(A)/m² tags / nachts,

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung, der für einen Betrieb zulässigen Geräuschkontingente in Abhängigkeit seiner Grundstücksgröße, über ein Schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, hiervon sind nicht Lärmemittierende Betriebe ausgenommen (siehe hierzu den nachfolgenden Punkt: "Kappungsgrenze für nicht Lärmemittierende Betriebe").

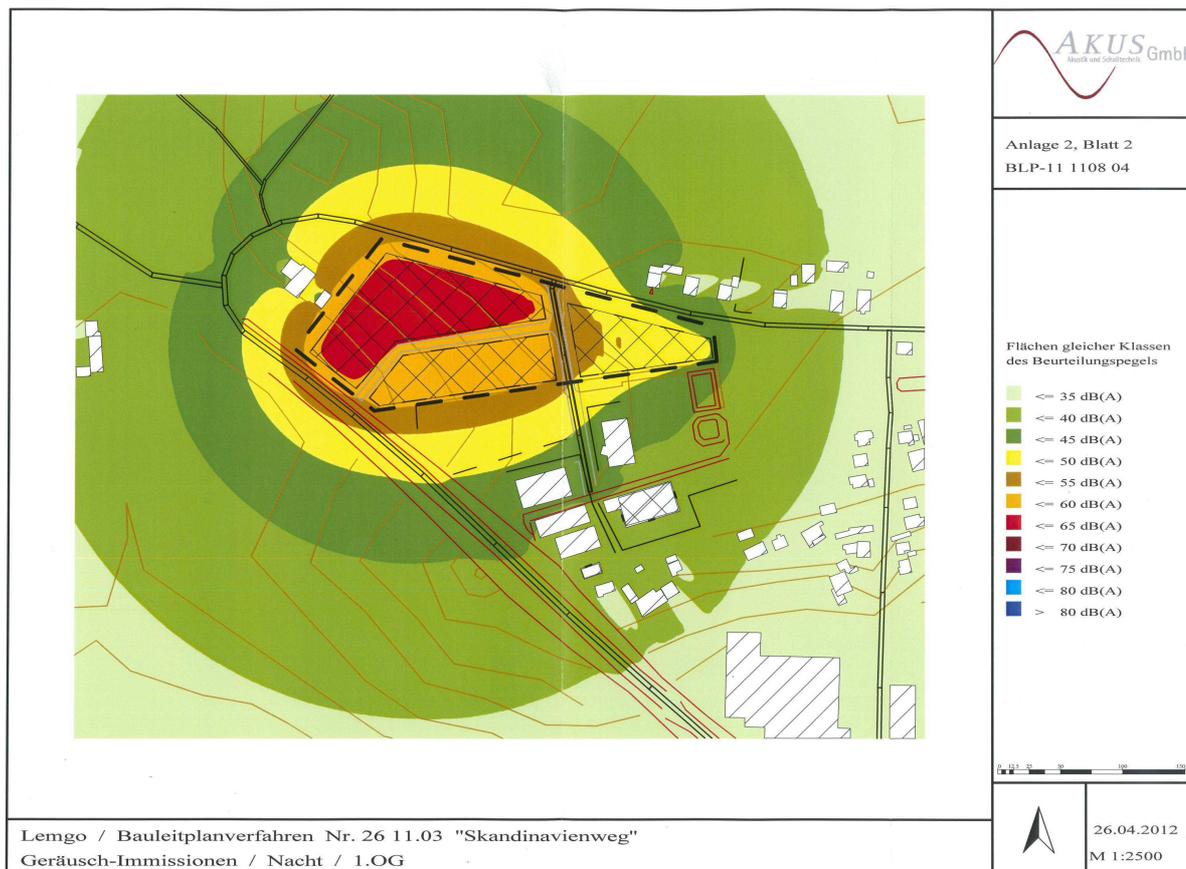
Folgende Karten dienen der Übersicht.



Schalltechnische Wertigkeit und Bezeichnung der Flächen im IFSP (GE1 ist „am hochwertigsten“)
 Quelle: Planungsamt Lemgo auf Kartengrundlage von „AKUS“ Akustik und Schalltechnik GmbH



Lemgo / Bauleitplanverfahren Nr. 26 11.03 "Skandinavienweg"
 Geräusch-Immissionen / Tag / 1.OG
 Geräusch Immissionen Tag, Quelle: „AKUS“ Akustik und Schalltechnik GmbH



Geräusch Immissionen Nacht, Quelle: „AKUS“ Akustik und Schalltechnik GmbH

Für die Ermittlung des IFSP sind die Vorgaben der TA Lärm maßgeblich.

Mit folgenden Angaben und der Ergänzung „Ausgabe 1999-10“ zur DIN ISO 9613-2 sind die Angaben und Berechnungsvorschriften bekannt, mit denen die IFSP ermittelt werden und die Immissionsanteile zukünftiger Grundstücke zu berechnen sind:

- a. Höhe der Flächenschallquellen über Grund: $h = 2 \text{ m}$.
- b. Innerhalb des Plangebietes: Keine Berücksichtigung von bestehenden Gebäuden (also keine Schallabschirmung, keine Reflexionen)
- c. Außerhalb des Plangebietes: Berücksichtigung aller schalltechnisch relevanten Hindernisse und des Geländes
- d. Durchführung von Schallausbreitungsberechnungen gemäß der Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2 Allgemeines Berechnungsverfahren“. Die Norm DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Allgemeines Berechnungsverfahren Ausgabe 1999-10" ist bei der Stadt Lemgo einsehbar.

Kappungsgrenze für nicht Lärmemittierende Betriebe

Für Betriebe die erkennbar keinen relevanten Beitrag zum Gesamtpegel der Immissionen aller Anlagen beitragen wird eine Kappungsgrenze festgesetzt. Diese liegt gemäß TA Lärm 15 dB(A) unter dem kritischsten Immissionsrichtwert.

Im Genehmigungsverfahren müssen Lärmschutzfragen dann nicht weiter geprüft werden, wenn der anzusiedelnde Betrieb erkennbar keinen relevanten Beitrag zum Gesamtpegel aller Anlagen bewirken kann (als Beispiel kann ein Betrieb genannt werden, der keine Betriebsgeräusche verursacht, und nur durch Motorisierten Individuellen (Zu- und Abfahrts-) Verkehr von wenigen Angestellten zum Gesamtpegel beiträgt). Im Zweifelsfall ist die Kappungsgrenze über den „Vereinfachten Nachweis“ eines Schallgutachters nachzuweisen.

Für weitere Informationen sei auf das schalltechnische Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 26 11.03 „Skandinavienweg“ der Stadt Lemgo verwiesen.

Fremdwerbeanlagen als eigenständige Nutzung

Entlang der Voßheider Straße sowie der Blomberger Straße sind Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen, sofern sie aus dem öffentlichen Raum einsehbar sind. Diese Festsetzung dient zum einen der qualitätvollen Gestaltung des Ortseingangs sowie dem sensiblen Umgang mit dem Gewerbegebiet in der Landschaft. Verunstaltungen sollen hierbei vermieden und negative Ausstrahlungen auf das Ortsbild soll verhindert werden. Des Weiteren gelten für Fremdwerbeanlagen die gleichen gestalterischen Festsetzungen wie für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (siehe dazu Punkt 12. Gestaltung, Werbeanlagen).

b) Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl – GRZ), wird in dem Gewerbegebiet mit 0,8 (Obergrenze 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 definiert. Damit ist sichergestellt, dass auch in Gewerbegebieten ein 20 % Anteil nicht überbauter, versiegelter Fläche bestehen bleibt.

Baumassenzahl (BMZ)

Es wird eine Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt. Diese beschränkt das Volumen der baulichen Anlagen, um eine, dem Landschaftsbild angemessene, Abstufung der Baukörper im Kontext des Bebauungsplanes Nr. 27 11.01 „Kanterfeld I“, zu erreichen.

Die BMZ wird wie folgt berechnet:

$$\text{BMZ} = \frac{\text{Baumasse}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

Die BMZ ist also der Quotient aus Baumasse und Grundstücksfläche. (Die Baumasse ist das Produkt aus Fläche und Höhe der baulichen Anlage.)

Bei der Ermittlung der BMZ werden gem. § 21 Abs. 3 BauNVO bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht angerechnet.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist im GE mit maximal 9,00 m bemessen; als Bezugswert für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen ist jeweils der rechnerische Mittelwert der beiden nächstgelegenen im Bebauungsplan angegebenen NN-Höhen zu verwenden.

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 Landschaftsbild vom Bauvorhaben nicht ausgeht.

Im Bereich des Schutzstreifens (20m beidseitig der 110-KV Leitung) sind die Gebäudehöhen durch die Festsetzungen geregelt, diese sind unter Punkt 11 „Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen“ erläutert.

c) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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 50m 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 3m 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 auf Seite 14 im Unterpunkt „12. Gestaltung“ 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.

d) Verkehrsflächen

Die Lage der Planstraße ist dem Plan zu entnehmen. Der Gehweg der Planstraße wird über den Skandinavienweg zur Voßheider Straße weitergeführt. Hierfür muss der Skandinavienweg ausgebaut werden. Der nördliche Teil des Skandinavienwegs wird zusammen mit der Planstraße zur Vorfahrtsstraße. Dieser Teilabschnitt des Skandinavienwegs sowie die Planstraße werden nach ihrer Fertigstellung durch die öffentliche Hand übernommen. Die Herstellungskosten der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie des Ausbaus des Skandinavienweges trägt der Planverursacher. Der südliche Abschnitt des Skandinavienweges bleibt private Anliegerstraße.

Die Zufahrt ins Plangebiet soll ausschließlich über den Skandinavienweg und die Planstraße sowie die Blumberger Straße erfolgen. Daher wird festgesetzt, dass Ein- bzw. Ausfahrten entlang der Voßheider Straße sowie der Blumberger Straße nicht zulässig sind. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung des Gebietes, sowie der Sicherung des fließenden Verkehrs.

10. Maßnahmen der Grünordnung

Festsetzung von Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Ausstellungsflächen

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

Sind Verunreinigungen zu erwarten, so ist vor der Ableitung des Oberflächenwassers eine Regenklärung, z.B. in Form eines Ölabscheiders, durchzuführen.

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.

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.

Ersatzpflanzungen

Für den Verlust von 4 Einzelbäumen sind 8 Ersatzbaumpflanzungen auf der Fläche nördlich des bestehenden Regenrückhaltebeckens (Gemarkung Voßheide, Flur 10, Flurstück 338) vorzunehmen. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu pflanzen:

Winterlinde (*Tilia cordata*), 8 Stk.

Pflanzqualität: Hochstämme, 3x v., m. Db., 16-18

Pflanzabstand: 6 - 8 m

Die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da ein planinterner Ausgleich auf Grund der Insellage nicht durchgeführt werden soll, werden im Außenbereich der Bega (Gemarkung Voßheide, Flur 1, Flurstücke 35 (tlw.)) Kompensationsflächen von 10.900 m² angelegt. Von dieser im Liegenschaftskataster zu rd. 3,7 ha als Acker und rd. 1,6 ha als Laubholz eingetragenen Fläche sollen insgesamt knapp 1,1 ha Ackerfläche aus der Nutzung genommen werden und langfristig zu einer Auwaldfläche entwickelt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lemgo und dem Vorhabenträger gesichert. Zur Kompensation von Bauabschnitt 1 ist vorgesehen, im An-

schluss an bestehendes Ufergehölz an der Bega eine 6.400 m² große Fläche aus der Ackernutzung zu nehmen und mit vereinzelt Initialpflanzungen der natürlichen Sukzession zu überlassen, so dass sich dort mittel- bis langfristig in Ergänzung zu den vorhandenen Auengehölzen ein naturnaher Waldbestand entwickeln kann. Als Kompensationsmaßnahme für den Bauabschnitt 2 sollen weitere 4.500 m² aus der Nutzung genommen und mit ergänzenden Strauchpflanzungen der natürlichen Sukzession zur Entwicklung einer Waldfläche überlassen werden. Die Maßnahmen dienen der landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen Aufwertung. Gleichzeitig können Stoffeinträge in die Bega durch Nutzungsaufgabe und Entwicklung eines breiteren Pufferstreifens verringert und somit auch eine gewässerökologische Verbesserung erzielt werden. Der Eingriff wird damit vollständig ausgeglichen.

Die Kompensationsmaßnahme 1 muss zeitnah mit dem Beginn des ersten Bauabschnitts realisiert werden. Die Kompensationsmaßnahme 2 muss erst mit Beginn des 2. Bauabschnitts (östlich des Skandinavienweges) umgesetzt werden.

Die Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 27 11.01 „Kanterfeld I“ werden in diesem Bebauungsplan durch übereinstimmende Festsetzungen übernommen.

Fehlende Baumpflanzungen und mögliche weitere Einzelbaumverluste des Bebauungsplanes Nr. 27 11.01 "Kanterfeld I":

Die in der Baumreihe entlang des Skandinavienweges noch fehlenden 5 Einzelbäume sind noch anzupflanzen. Sollte sich bei der Bauausführung ergeben, dass außer den 2 entfallenden und bilanzier-ten Bäumen aufgrund der Kanalverlegung noch weitere Bäume gefällt werden müssen, so sind etwas versetzt innerhalb des Grünstreifens Bäume der gleichen Art in gleicher Anzahl nachzupflanzen. Sollte dies im ungünstigsten Fall nicht möglich sein, sind auf der externen Kompensationsfläche 1 südlich der Bega in gleicher Anzahl Ersatzpflanzungen vorzunehmen: Hainbuche (*Carpinus betulus*) Pflanzqualität: Hochstämme, 16-18 m. Db.

11. Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen

Die Hochspannungsleitung ist laut E.ON Westfalen Weser über eine Grunddienstbarkeit gesichert. Die Freileitung und deren Nutzung wird in diesem Bebauungsplan gem. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen, die mit der Leitungsführung unvereinbar ist. Die Festsetzung des Schutzstreifens, 20 m zu beiden Seiten der Leitungstrasse, erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 und übertrifft den Anhang 4 des Abstandserlasses NRW 2007 „Aus Immissionsschutzgründen festgelegte Schutzabstände bei Anlagen zur elektrischen Energieweiterleitung“. Diese Festsetzung wurde gemäß der Stellungnahme von E.ON Westfalen Weser getroffen. Sie dient der Sicherung der Nutzung der Freileitung, deren Leiterseil gegebenenfalls in beide Richtungen schwingen kann.

Eine Bebauung unterhalb der Freileitung ist möglich, wenn die angegebene Höhenbeschränkung und die baulichen Restriktionen eingehalten werden. Vor Bauantragsstellung sind die Gebäudehöhen mit dem Energiebetreiber EON Westfalen Weser abzustimmen. Es sind folgenden Schutzabstände einzuhalten:

Bei **harter Bedachung** nach DIN 4102 Teil 7 gilt bei Dachneigung kleiner/ gleich 15° ein Sicherheitsabstand (nach Oben) zur Hauptversorgungsleitung von **mind. 5,00m**.

Sollte die Bedachung **nicht** nach DIN 4102 Teil 7 ausgeführt werden, ist ein Abstand zur Leitung von **11,00m** einzuhalten. (Die DIN 4102 Teil 7 - "Bedachungen" ist bei der Stadt Lemgo einsehbar.)

Weitere Einschränkungen :

Einschränkungen bezüglich Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren:

Während des Baugenehmigungsverfahrens ist der zuständige Energieversorgungsträger E.ON Westfalen Weser AG (Tegelweg 25, 33102 Paderborn) mit Angabe folgender Sachverhalte zu beteiligen:

- EOK ü. NN
- Bauhöhe des Gebäudes
- Bedachungsmaterial des Gebäudes
- Dachneigung
- Lageplan mit genauer Lage des Gebäudes sowie Maßangaben

Einschränkungen bezüglich Arbeiten im Schutzbereich der Hauptversorgungsleitung:

Es sind folgende jeweilig gültige Vorschriften und Bestimmungen einzuhalten:

- Insbesondere die VDE-Bestimmungen 0105
- UVV-BGV A3 (ehemals VBG 4 „Elektrische Anlagen“)
- UVV-BGV C22 (ehemals VGB 37 „Bauarbeiten“) beim Einsatz von Baumaschinen sowie bei der Aufschüttung und Lagerung von Erdmassen
- Eingeschränkter Einsatz von Kränen möglich. Nach frühzeitiger Abstimmung kann eine Sicherheitsabschaltung der Leitung erfolgen.

Einschränkungen bezüglich Aufschüttung und Lagerung von Erdmassen:

- Abstimmung mit dem Energieversorgungsträger EON Westfalen Weser
- Einhaltung des Sicherheitsabstandes der EN-DIN 50341 bei der Aufschüttung und Lagerung von Erdmassen

Einschränkungen bezüglich Bepflanzung:

- Nur langsam wachsende Bäume und Pflanzen innerhalb des Schutzstreifens zulässig.

12. Gestaltung

Natürliche Höhenlage, Bodenaushub

Als Maßnahme zur Vermeidung oder Minderung nachteiliger Beeinträchtigungen von Boden soll die natürliche Höhenlage des Gebietes beibehalten werden. Durch die Anpassung der Bauvorhaben an das natürliche Gelände soll Erdmassenbewegung vermieden werden und somit auch der Bodenaushub minimiert werden. Unbelasteter Bodenaushub soll im Gebiet, soweit technisch realisierbar, verwertet werden.

Behelfsbauten

Um die Qualität der baulichen Anlagen zu gewährleisten sind Behelfsbauten nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um ein qualitätvolles Straßenbild sicher zu stellen sind die straßenbegleitenden unüberbaubaren Flächen von Nutzung für gewerbliche Zwecke oder der Lagerung und dem Abstellen von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehältnisse) frei zu halten.

Dächer

Um dem Planungsgebiet eine einheitliche Prägung zu verleihen, sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig. Das Erscheinungsbild der angrenzenden Bebauung soll beibehalten werden, daher wird die Dachneigung der angrenzenden Lager/ Gewerbegebäude aufgenommen.

Werbeanlagen

Die qualitätvolle Gestaltung des Gebietes erfordert eine einheitliche Regelung der Werbeanlagen, um gerechte Maßstäbe zu setzen, um Verunstaltungen zu vermeiden und negative Ausstrahlungen auf das Ortsbild zu verhindern. Des Weiteren soll erreicht werden, dass Werbeanlagen nicht stören und den Maßstab zur architektonischen Stadtgestalt einhalten, andererseits aber eine wettbewerbsneutrale Präsentation betrieblicher Werbung für die im Plangebiet liegenden Betriebe gewährleistet ist. Eine Gliederung des Straßenraumes soll dadurch erreicht werden, dass Werbeanlagen nur in den überbaubaren Flächen zulässig sind.

Die Größe der Werbeanlagen an den Fassaden wird in Abhängigkeit von der Fassadenfläche festgesetzt. Dies soll eine gerechte Aufteilung der Werbeflächen im Plangebiet ermöglichen und eine störende Häufung verhindern. Die Fläche der Werbeanlagen wird über ein, die Werbeanlage umschließendes Viereck, bemessen und bezieht sich ausschließlich auf die Fassade, auf der die Werbeanlage befestigt ist. Somit ist ein aufsummieren der möglichen Werbeflächen aller Fassaden eines Gebäudes zu Gunsten **einer** Fassadengestaltung nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind in ihrer Fläche und ihrer Höhe beschränkt, um nicht durch ein Übermaß das qualitätvolle Erscheinungsbild des Gebietes zu mindern. Die Höhenbeschränkung ist aus der Höhe der baulichen Anlagen abgeleitet, diese wiederum erfolgte auf Grund des Landschaftsbildes. Die architektonische Gliederung der Gebäude soll nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden, daher sollen diese von den Gebäudekanten sowie der Traufe mindestens 1,50m abrücken. Lichtwerbeanlagen sollen sich in ihrer Ausgestaltung harmonisch in das Plangebiet einfügen und nicht durch wechselndes, oder flackerndes Licht stören.

Die Gestaltung des Gebietes soll nicht durch Werbeanlagen, die sich nicht in das Gesamterscheinungsbild eines Gebäudes einfügen, beeinträchtigt werden, daher werden Werbeanlagen auf Dächern bzw. oberhalb der Traufe ausgeschlossen.

13. Verkehr und 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 und die Planstraße. Diese wird sowohl vom Skandinavienweg als auch von der Blomberger Straße aus erreichbar sein. Ein 2,00m breiter Gehweg befindet sich neben der 6m breiten Fahrbahn der Planstraße. Dieser Gehweg wird von der Planstraße über den Skandinavienweg zur Voßheider Straße verlängert. Die verkehrstechnische Regelung ändert sich im nördlichen Bereich des Skandinavienweges, da dieser zusammen mit der Planstraße zur Vorfahrtsstraße wird. Die Herstellungskosten der öffentlichen Erschließungsanlagen der Planstraße sowie der Ausbau und die Erneuerung des nördlichen Teilabschnitts des Skandinavienwegs trägt der Planverursacher. Diese Anlagen gehen nach ihrer Herstellung, mit den damit verbundenen Rechten und Pflichten, in die öffentliche Hand über. Dies wird über eine Erschließungsvereinbarung mit SEL (Straßen und Entwässerung Lemgo) und einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

14. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Gebietes ist gegeben und seitens der Energieversorger positiv beschieden.

Das Bebauungs- bzw. Gewerbegebiet wird im Trennverfahren erschlossen.

Vorfluter für das anfallende Schmutzwasser ist die öffentliche Schmutzwasserkanalisation

in der Voßheider Straße. Die Schmutzwasserkanalisation des Bebauungsgebietes wird dort an den bestehenden Schacht 1005, in Höhe von Haus Nr. 33, angeschlossen. Die Schmutzwasserabflüsse vom östlichen Teil des Bebauungsgebiets werden direkt in die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der Voßheider Straße eingeleitet. Hierfür sind vom vorhandenen Schmutzwasserkanal neue Anschlussleitungen in das Bebauungsgebiet hinein zu verlegen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über Steinzeugrohre mit einem Durchmesser von DN 250 mm.

Vorfluter für das anfallende Niederschlagswasser ist ein südlich des Bebauungsgebiets verlaufendes „namenloses“ Gewässer.

Die Niederschlagswasserabflüsse sind über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in das Gewässer einzuleiten.

Hierfür wird ein bestehendes Regenrückhaltebecken auf dem gegenwärtigen Gelände der Firma Rehm GmbH genutzt. Die bestehende Einleitung in das Regenrückhaltebecken vom Gelände der Firma Rehm GmbH wird zurückgebaut und einem neu zu bauenden Regenrückhaltebecken zugeführt. Ein Teilbereich des Bebauungsgebietes soll als Erweiterungsfläche der Firma Rehm genutzt werden und das dortige anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls in dem neuen Regenrückhaltebecken vorgehalten.

Eine Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens für die Abflüsse vom Bebauungsgebiet ist nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

Eine Reinigung des anfallenden Niederschlagswasser mit einem Regenklärbecken, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Die Rückhaltung und die Reinigungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers sind im Baugenehmigungsverfahren mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Im Bedarfsfall ist das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den einzelnen Gewerbegrundstücken zu reinigen, aber nicht zu versickern.

Auf dem Grundstück der Firma Rehm GmbH erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers zum Regenrückhaltebecken über einen Ableitungsgraben. Er beginnt östlich des Skandinavienweges auf dem Gelände der Firma Rehm GmbH an der Grenze zum Bebauungsplangebiet. Von dort verläuft die Trasse des Grabens parallel zum Bebauungsgebiet. In diesem Bereich werden die Niederschlagswasserabflüsse vom Bebauungsgebiet in den Graben eingeleitet.

Die Sohle des Grabens liegt am Beginn ca. 2 m und am Regenrückhaltebecken ca. 1 m unter Gelände. Für die Ableitung des Niederschlagswassers sind Betonrohre mit einem Durchmesser von DN 400 mm bis DN 600 mm vorgesehen.

Im Bebauungsplangebiet werden die Schmutz- und Regenwasserkanäle in der geplanten Stichstraße gebaut.

Am Skandinavienweg wird der Schmutzwasserkanal im östlichen unbefestigten Seitenstreifen bis zur Voßheider Straße gebaut. Von dort quert die Trasse des Schmutzwasserkanals die Voßheider Straße und führt im nördlichen Fuß-/ Radweg weiter bis zum geplanten Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation.

Die Regenwasserkanäle werden am Skandinavienweg im westlichen unbefestigten Seitenstreifen bzw. unter der Entwässerungsmulde bis auf das Gelände der Firma Rehm GmbH gebaut. Von dort führt die Trasse des Regenwasserkanals weiter bis zum Beginn des Ableitungsgrabens.

Die Gewerbegrundstücke werden über Revisionsschächte für Schmutz- und Regenwasser angeschlossen.

Die kanalmäßige Erschließung des Plangebietes wird durch einen Erschließungsvertrag mit „Straßen und Entwässerung Lemgo (SEL)“ geregelt.

15. Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsbereiches ist mit an Sicherheit grenzender 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 Benstrup kommend direkt auf das Plangebiet zu und querte es in nordsüdlicher Richtung, um dann bei Maßbruch nach Westen abzuknicken.

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.

16. Immissionen/ Emissionen

Das Plangebiet wird durch die Festsetzung eines IFSP (immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel) nach Art der Betriebe und deren besonderen Eigenschaften und Emissionen gegliedert. Dem Bebauungsplan liegt das hierfür erstellte Schallschutzgutachten der Firma Akus GmbH vom 15.09.2011 zugrunde. Siehe hierzu den Punkt „Gliederung des Gebietes gemäß § 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO durch die Festsetzung eines Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels“ unter 9. Festsetzungen des Bebauungsplanes, a) Art der baulichen Nutzung dieser Begründung.

17. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das am Rand vorhandene Straßenbegleitgrün und die Bäume werden weitestgehend erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes 27 11.01 „Kanterfeld I“ werden in den Bebauungsplan übernommen und bis auf zwei Bäume, die in die Bilanzierung einfließen, festgesetzt. Sollte sich bei Bauausführung ergeben, dass entlang des Skandinavienwegs weitere nicht bilanzierte Bäume gefällt werden, so sind diese versetzt innerhalb des Grünstreifens in gleicher Art und Anzahl nachzupflanzen. Sollte dies nicht möglich sein, sind auf der externen Kompensationsfläche in gleicher Anzahl Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Verdrängungseffekte und erhebliche Beeinträchtigungen empfindlicher Tierarten durch Lärmbelastungen sind vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung des Gebietes durch das Gewerbegebiet Kanterfeld I nicht zu erwarten.

Die Anpflanzungen von Gehölzstreifen schaffen im Plangebiet neue Netzstrukturen und Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Diese mindern die hervorgerufenen Beeinträchtigungen im Plangebiet.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt sind insgesamt als mittel einzustufen.

Die durch die Maßnahme verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht durch die Minderungsmaßnahmen auf dem Gelände selbst ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt extern. Im Umweltbericht wird die Kompensationsmaßnahme konkretisiert. Die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme liegt an der Bega, Gemarkung Voßheide, Flur 1, Teil aus Flurstück 35. Geplant ist es im Auenbereich der Bega eine 10.900 qm große Fläche aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen, so dass sich dort ein naturnaher Waldbestand entwickeln kann.

Schutzgut Boden

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes ist eine zunehmende Versiegelung und ggf. auch Umlagerung von natürlich gewachsenen Böden mit weitgehend intakten bodenökologischen Funktionen verbunden. Durch das hohe Maß der baulichen Nutzung bedeutet dies eine erhebliche und irreversible Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion. Betroffen sind im Plangebiet Böden allgemeiner Bedeutung, die keiner besonderen Schutzwürdigkeit unterliegen. Den Böden ist eine mittlere bodenökologische Wertigkeit bezumessen.

Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen auf Randflächen mit der Anpflanzung von Gehölzstreifen dient auch der Kompensation von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden werden als mittel eingestuft.

Schutzgut Wasser

Um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten, sollen die Ausstellungsflächen in unversiegelter Form erfolgen (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen, o.ä.). Sofern jedoch nach Art und Maß der Nutzung Verunreinigungen durch austretende Treib- und Schmierstoffe zu erwarten sind, sind diese Flächen so zu befestigen, dass die Stoffe unschädlich beseitigt werden können (Öl- und Benzinabscheider). Das Gebiet wird im Trennverfahren erschlossen. Vorfluter für das anfallende Schmutzwasser ist die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Voßheider Straße. Das anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt in ein Fliesgewässer eingeleitet, Vorfluter hierfür ist ein südlich des Bebauungsgebiets verlaufendes namenloses Gewässer.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt unerheblich.

Luft und Klima

Da die Flächen des Geltungsbereiches keine besondere kleinklimatische Funktion für ihre Umgebung besitzt, beschränken sich die Auswirkungen auf das Plangebiet, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung durch Verlust von Vegetationsflächen sowie leichten Aufheizeffekten aufgrund von Flächenversiegelung zu rechnen ist. Die randlichen Gehölzpflanzungen können die entstehende lokalklimatische Wirkung jedoch mindern.

Durch die in großem Umfang verbleibenden umgebenden Offenlandflächen sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Luft und Klima unerheblich.

Landschaft

Die geplante gewerbliche Bebauung stellt einen irreversiblen Verbrauch von Freifläche dar, durch die ein weiterer Teil der Offenlandschaft zwischen Lemgo und Voßheide dauerhaft verloren geht.

Das Umfeld des Plangebiets ist jedoch teilweise bereits durch gewerbliche und wohnbauliche Nutzung vorgeprägt. Durch Erweiterung wird das bestehende Gewerbegebiet nach Norden sinnvoll ar-

rondiert und schließt im Nordwesten an die bereits bestehende Feuerwache, die sich im Landschaftsbild ebenfalls wie eine Gewerbefläche präsentiert, an.

Die zum offenen Landschaftsraum hin festgesetzte Eingrünung des Gebiets gewährleistet, dass die Beeinträchtigungen durch die eingeschränkte Sichtbarkeit gemindert werden. Die randlichen Bepflanzungen dienen auch der Kompensation von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Erholungsnutzungen werden durch die geplante Bebauung nicht erheblich negativ beeinflusst.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden als mittel eingestuft.

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Die nördlich und östlich des Plangebiets gelegenen Naturschutzgebiete werden von dem Vorhaben nicht beeinflusst.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Zur Abschirmung der gewerblichen Baufläche gegenüber der benachbarten Wohnbebauung wird an deren nördlichen Rand eine 5m breite Gehölzpflanzung im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung durch Lärm wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Akkus 2011). Für die, von der Planung im Umfeld berührten, Immissionsorte (Wohnhäuser in der Nachbarschaft) sind die Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte von 65/45 dBA tags/nachts in Ansatz zu bringen.

Eine Geräuschkontingentierung soll durch die Festsetzung sogenannter immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP) erfolgen. Entsprechend erfolgt eine Gliederung des Baugebiets nach der Art der Betriebe und deren Eigenschaften im Bezug auf das Geräusch-Emissionsverhalten. Diese Regelung bedeutet eine Grenzwertfestsetzung und damit eine Einschränkung für die gewerblich genutzten Betriebe, zum anderen werden die Immissionen für jeden Betrieb nach der Größe seiner Grundstücksfläche kontingentiert.

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

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt gering.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unter Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände ist der Betrieb der überspannenden Freileitung, als einzig relevantes Sachgut, weiterhin uneingeschränkt möglich.

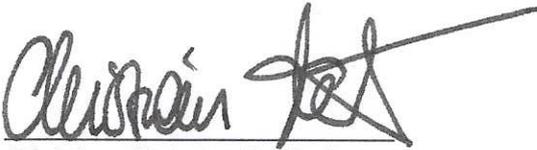
18. Kosten und Finanzierungsübersicht

Die Kosten für die Planaufstellung sowie die Realisierung der Planinhalte trägt der Vorhabenträger und Eigentümer der Flächen „Rehm GmbH & Co. KG“.

Aufgestellt im Auftrag des Vorhabenträgers:

h.s.d. architekten bda
habermann.decker
Slavertorwall 15
D 32657 Lemgo
fon +49.5261.7777.0
fax +49.5261.7777.29
www.hsd-architekten.de

Lemgo, den 07/05/2013



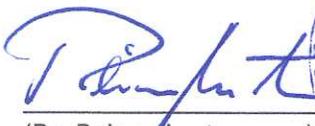
(Dipl.-Ing. Christian Decker)

in enger Zusammenarbeit mit dem

Bereich Stadtplanung
Alte Hansestadt Lemgo
Heustraße 36-38,
32657 Lemgo

ALTE HANSESTADT LEMGO

Lemgo, den 08. MAI 2013



(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister

