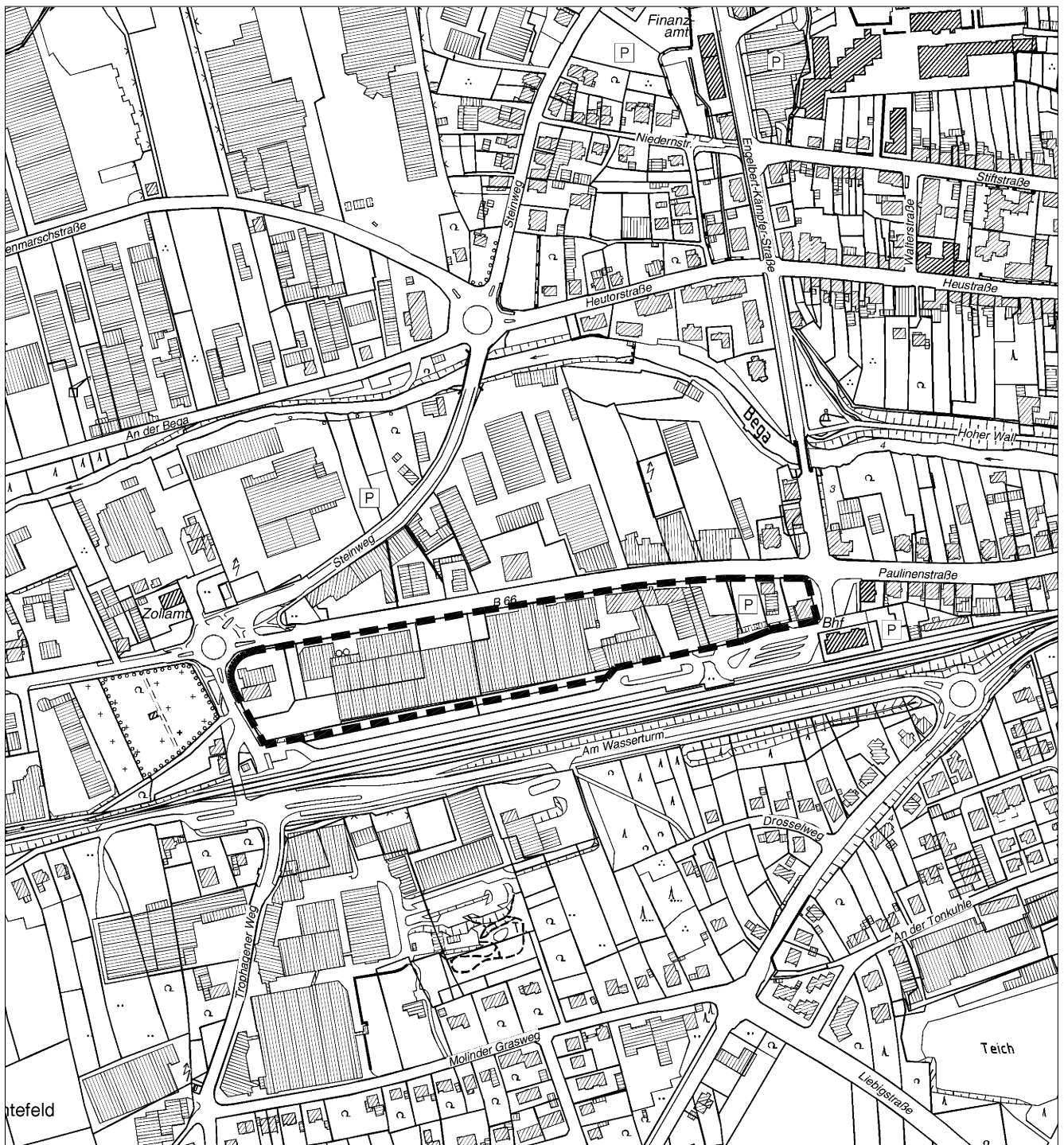




Bebauungsplan Nr. 26 01.53 "Quartier Lagesche Straße Süd"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen



Bebauungsplan
Nr. 26 01.53 „Quartier Lagesche Straße Süd“
der Alten Hansestadt Lemgo
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. 26 01.53 „Quartier Lagesche Straße Süd“ in der Alten Hansestadt Lemgo hat folgende Rechtsgrundlagen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW -) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S.926) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2013 (GV. NRW. S. 133)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG-) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs.30 Gesetz v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG-) in der Fassung der

Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV -) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Art. 3 G v. 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

Abstandserlass - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - Nordrhein-Westfalen - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 -8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBI. NRW S. 659)

Altlastenerlass - Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)

Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 – 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.03.2005 (MBI. NRW 2005 S. 582)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG -) vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch 1. ÄndG vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 488)

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND

die Zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1:1.000 und die Textlichen Festsetzungen.

Die Begründung zum Bebauungsplan und die überschlägige Vorprüfung erheblicher Umweltauswirkungen als Teil der Begründung sind dem Bebauungsplan beigelegt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

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

- (1) Das mit MI gekennzeichnete Gebiet ist als Mischgebiet festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen richten sich nach § 6 BauNVO.

In dem mit MI gekennzeichneten Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den mit MI bezeichneten Gebieten folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes liegen

- (2) **GE 1_E, GE 2_E und GE 3_E**

Das mit GE 1_E, GE 2_E und GE 3_E gekennzeichnete Gebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind auf Grund der Nähe zum Mischgebiet nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Wenn über Einzelgutachten die Verträglichkeit zur Wohnnutzung nachgewiesen wird, sind auch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Sinne des § 8 BauNVO zulässig.

Gemäß § 8 BauNVO können in den mit GE 1_E, GE 2_E und GE 3_E bezeichneten Gebieten folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

GE 1_E

In dem mit GE 1_E gekennzeichneten Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Vergnügungsstätten allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

GE 1_E, GE 2_E

Gemäß § 8 BauNVO können in den mit GE 1_E und GE 2_E bezeichneten Gebieten folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

GE 2_E

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in dem mit GE 2_E bezeichneten Gebiet folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Vergnügungsstätten

GE 3_E

In dem mit GE 3_E gekennzeichneten Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Gemäß § 8 BauNVO kann in dem mit GE 3_E bezeichneten Gebiet folgende Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

(3) Einzelhandel

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ist in den mit MI, GE 1_E, GE 2_E und GE 3_E gekennzeichneten Gebieten gemäß „Lemgoer Liste“ zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Hauptsortiment nicht zulässig.

Das Hauptsortiment bestimmt den typischen Charakter des Einzelhandelsbetriebes. Das Randsortiment ist dem Kernsortiment/Hauptsortiment sachlich ergänzend zugeordnet und besitzt hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente. Zulässige Randsortimente müssen in räumlicher Verbindung zum Hauptsortiment stehen.

Zentrenrelevante Sortimente laut „Lemgoer Liste“ sind in abschließender Aufzählung:

(CIMA: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo, 2008, S. 56):

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inklusive Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, DVD, HiFi, Ton- und Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren, Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)

(Zentrenrelevante Leitsortimente LEPro:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Foto, Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel)

Nahversorgungsrelevante Sortimente laut „Lemgoer Liste“ sind in abschließender Aufzählung:

(CIMA: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo, 2008, S. 56):

- Lebensmittel (inkl. Getränke)
- Reformwaren
- Drogerieartikel/Parfümerieartikel/Friseurartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften/ Schreibwaren (Kiosksortiment)

2. Zulässigkeit eines Vorhabens

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses einfachen Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 BauGB.

3. Werbeanlagen

- (1) Ausschluss von Fremdwerbung und Einschränkungen von Werbeanlagen im Mischgebiet MI und Gewerbegebiet GE 3_E

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Werbeanlagen, die der Fremdwerbung zu dienen bestimmt sind, in den mit Mischgebiet MI und Gewerbegebiet GE 3_E gekennzeichneten Gebieten nicht zulässig.

Im mit MI und GE 3_E gekennzeichneten Gebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmen von den Festsetzungen bezüglich der Lage der Werbeanlagen an der Stätte der Leistung können im begründeten Einzelfall zugelassen werden, wenn die Architektur des Gebäudes oder die städtebauliche Situation dies erfordert.

Die Fläche einer Werbeanlage an einer Fassade in den mit MI und GE 3_E gekennzeichneten Gebieten wird auf maximal 5 m² pro Betrieb begrenzt. Die Summe der Werbefläche pro Betrieb ist auf 15 m² beschränkt.

- (2) Lage der Werbeanlagen im gesamten Plangebiet
Werbeanlagen dürfen die Fassadenoberkante nicht überragen. Fassadenoberkante ist die Oberkante der Attika bei Flachdächern oder - bei geneigten Dächern - der Schnittpunkt der aufgehenden Wandscheibe mit der Dachhaut.
- (3) Freistehende Werbeanlagen im gesamten Plangebiet
Ausnahme sind freistehende Werbetafeln- und Stelen, sowie Firmenhinweisschilder zulässig, wenn sie der gemeinsamen Werbung am Standort bestehender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe dienen.
- (4) Lichtwerbeanlagen im gesamten Plangebiet
Werbeanlagen mit wechselndem Licht (z.B. Anlagen mit Phasenschaltung oder laufendem, beweglichen oder blinkendem Licht) sowie nach Außen wirkende, neonfarbene und / oder flackernde Lichtinstallationen (wie z.B. Leuchtketten, Leuchtbänder und Leuchtkonturen) oder Werbeanlagen sind unzulässig.
Lichtwerbeanlagen mit verdeckten Leuchtmitteln sind gestattet.
- (5) „Störende Häufung“ von Werbeanlagen ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
Die Häufung von Werbeanlagen liegt bei mindestens 3 Werbeanlagen vor, die innerhalb eines begrenzten räumlichen gemeinsamen Wirkungskreises errichtet worden sind bzw. werden sollen.
Die Häufung von Werbeanlagen führt dann zur Störung, wenn die Ansammlung als unlusterregend empfunden wird, insbesondere dann, wenn eine bauliche Anlage so mit Werbeanlagen überladen wird, dass das Auge des Betrachters keine Ruhe mehr findet.

HINWEISE

I. Altlasten

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Alttablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Lippe umgehend zu verständigen.

Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand Altlasten-Verdachtsflächen. Aus diesem Grund sind Erstbewertungen im Rahmen der Bauleitplanung für die relevanten Flächen zu erstellen. Sofern sich aus der Erstbewertung ein Verdacht auf Kontamination der Flächen ergibt sind weitere Schritte mit dem Kreis Lippe abzustimmen. Für die Verdachtsflächen sind dann evtl. Gefährdungsabschätzungen mit Untersuchungen vor Ort auf Kosten des Eigentümers der betroffenen Flächen durchzuführen. Weitere Informationen dazu sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

II. Baumschutz

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutze des Baumbestands in der Alten Hansestadt Lemgo in der rechtskräftigen Fassung verbindlich.

III. Denkmalschutz

Das Gebäude Lagesche Straße 13, Flurstück 5, Flur 25, Gemarkung Lemgo, und das Gebäude Bahnhofplatz 1, Flurstück 354, Flur 25, Gemarkung Lemgo stehen unter Denkmalschutz.

Hinweise auf kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde sind nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Bodenfunde oder Befunde wie z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfunde, Knochen oder Fossilien entdeckt werden, ist nach § 15 und § 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: (05231) 99 25-0, Fax: (05231) 99 25-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

IV. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und berührt keine Hochwasserschutzplanung.

V. Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Für das Plangebiet ist die Satzung der Stadt Lemgo zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG verbindlich.

Lemgo, den 17.06.2014

ALTE HANSESTADT LEMGO



(Dr. Austermann)
Bürgermeister