

# Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung



## Stadt Lage

---

**Bebauungsplan:** G160 „Sülterheide - West“  
**Ortsteil :** Heiden

Az. 612603/ G160

---

## **BEGRÜNDUNG**

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

---

Fassung: Entwurf zur  
frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stand: 13.11.2017

---

Aufgestellt: Stadt Lage  
Der Bürgermeister  
-FT Planen-

---

## Inhaltsverzeichnis

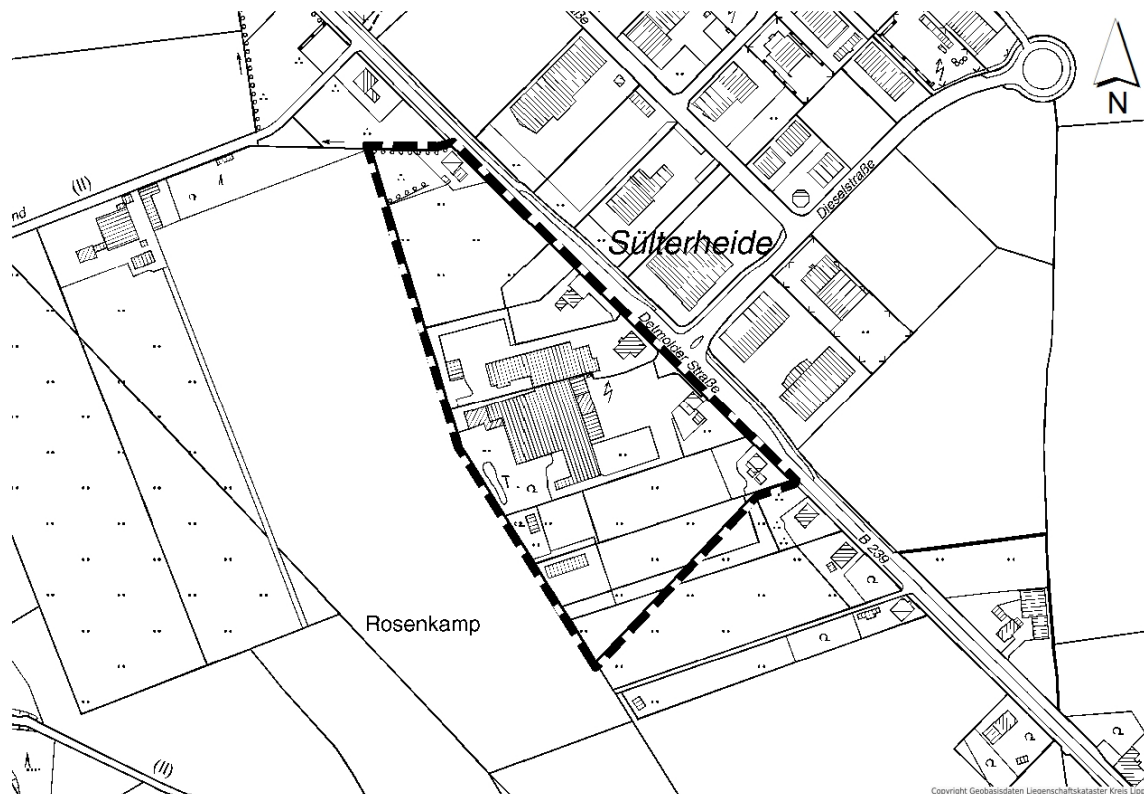
I. RÄUMLICHER GELTUNGBEREICH .....	3
II. RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
III. VERFAHREN .....	4
IV. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN .....	4
V. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....	5
1. Planungsrechtliche Situation.....	5
1.1. Landes- und Regionalplanung.....	5
1.2. Landschaftsplan.....	5
1.3. Flächennutzungsplan .....	5
2. Anlass und Ziele der Planung .....	6
3. Situationsbeschreibung .....	6
4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2. Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.3. Verkehrliche Erschließung .....	7
4.4. Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung, Wasserwirtschaft.....	8
4.5. Immissionsschutz.....	8
4.6. Bodenbelastungen und Altlasten.....	9
4.7. Denkmalschutz .....	9
VI. UMWELTBERICHT und Artenschutz.....	9


## I. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes G 160 „Sülterheide-West“ befindet sich westlich des Gewerbegebietes „Sülterheide“ im Bereich zwischen dem Weg „Oberes Land“, der Detmolder Straße (B 239) und dem Golfplatz. Er umfasst mit einer Gesamtfläche von rd. 4,6 ha in der Gemarkung Heiden, Flur 8, die Flurstücke 42, 43, 69, 90, 150, 151, 152, 177, 194, 195, 196, 197 und 198 sowie Teile der Flurstücke 36, 115, 117.

Übersichtsplan

ca. M.1:5.000



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 © Kreis Lippe Fachbereich Vermessung und Kataster Nr. LIP / 05-NZR-195

Die genauen Grenzen sind dem Planentwurf M.1:1000 zu entnehmen.

## II. RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans G160 „Sülterheide- West“ der Stadt Lage im Ortsteil Heiden hat folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW)**, i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.Dezember 2016 (GV. NRW S. 1162)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 - SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.Dezember 2016 (GV.NRW.S.966)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1557)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 966)
- 

jeweils in der zz. geltenden Fassung.

## III. VERFAHREN

Der Rat der Stadt Lage hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes G 160 „Sülterheide- West“ im sog. Vollverfahren gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB findet in der Zeit vom 20.11.2017 bis einschließlich 20.12.2017 statt.

Dieser Vorentwurf dient dazu, die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in diesem Bereich zu unterrichten und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren, insbesondere auch für die angemessene Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes (Umweltbericht) des Bebauungsplans, einzuholen.

## IV. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes G 160 „Sülterheide -West“ der Stadt Lage wird gem. § 9 (8) BauGB diese Begründung beigefügt. Der Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Vorprüfung sowie erforderliche Fachgutachten werden im weiteren Verfahren erstellt.

## V. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### 1. Planungsrechtliche Situation

#### 1.1. Landes- und Regionalplanung



Auszug Blatt 17 Regionalplan (ohne Maßstab)

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, weist das Gebiet des Bebauungsplanes G 160 „Sülterheide-West“ als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen aus.

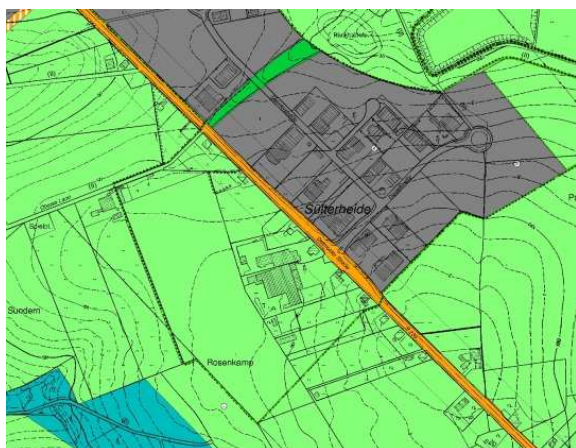
#### 1.2. Landschaftsplan



Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes G160 „Sülterheide-West“ liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 8 „Lage“ des Kreises Lippe.

Auszug Landschaftsplan Nr.8, Festsetzungskarte (ohne Maßstab)

#### 1.3. Flächennutzungsplan



Auszug aus dem FNP (ohne Maßstab)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lage weist den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Um den Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist die 84. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB durchgeführt. Die für die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendige landesplanerische Zustimmung gem. § 32 Landesplanungsgesetz von Seiten der Regionalplanungsbehörde wird im weiteren Verfahren bei der Bezirksregierung eingeholt.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

Im Bereich der Stadt Lage besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Gewerbeflächen. Das benachbarte Gewerbegebiet Sülterheide ist zwischenzeitlich fast vollständig bebaut. Weitere Gewerbeflächenreserven (Nachnutzung von Gewerbebrachen) sind im Stadtgebiet aufgrund der Kleinteiligkeit nicht verfügbar. Dem Nachfragedruck nach Gewerbeflächen kann derzeit nicht mehr entsprochen werden.

Die Fläche „Sülterheide- West“ mit den hier bereits bestehenden Betrieben ist die einzige Fläche, die aus der Darstellung des Regionalplanes zu entwickeln ist. Diese Fläche ist auch aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage (Anbindung an die B 239) besonders geeignet.

### Die planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Schaffung von Baurechten für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben
- Gestaltung des Ortsrandes westlich der B 239 „Detmolder Straße“ durch Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaftsstruktur mittels Ausweisung von Grünflächen
- Sicherung einer öffentlichen inneren Erschließung des Gewerbegebietes
- Schutz der benachbarten Wohnbebauung durch entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Regelung der bestehenden Entwässerungsproblematik in diesem Bereich

## 3. Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Lagenser Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Nordosten geprägt durch das Gewerbegebiet „Sülterheide“ und die Bundesstraße (Detmolder Straße B239). Im Westen befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie im sonstigen Umfeld landwirtschaftliche Flächen. In der näheren Umgebung befindet sich zudem in südwestlicher Richtung der Golfplatz Ottenhausen sowie an der Detmolder Straße (B239) Wohngebäude.

Das Plangebiet selbst finden sich bereits gewerbliche Betriebe, Dienstleistungen sowie Wohnnutzungen (Detmolder Str. 212, 218 + 222), ein Teilbereich wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Verkehrlich ist der im Plangebiet vorhandene Karosseriebetrieb mit den direkt angrenzenden Gewerbeeinheiten über eine Zufahrt im Bereich der beampelten Kreuzung an die B 239 angebunden. Die innere Erschließung erfolgt derzeit über das Gewerbegrundstück. Die übrigen vorhandenen Gebäude an der Detmolder Straße sind über Einzelzufahrten erschlossen.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein offener Graben.

## 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

In der frühzeitigen Beteiligung werden 2 Vorentwürfe (Variante I + II) als Plangrundlagen zur Diskussion gestellt. Beiden Entwürfen liegt ein gesamtplanerisches Konzept zugrunde. Als Zwangspunkt für beide Entwürfe ist die verkehrliche Anbindung im Bereich der Kreuzung „Sülterheide“ zu sehen. Die Darstellungen sind bewusst skizzenhaft gewählt, textliche Festsetzungen wurden noch nicht erarbeitet.

Die beiden Varianten unterscheiden sich durch die Führung der inneren Erschließung im südlichen Bereich, die in Variante I parallel zur Plangebietsgrenze und in Variante II parallel zum vorhandenen Betrieb vorgesehen ist. Hieraus ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten bzgl. der Größe der künftigen Betriebsgrundstücke sowie für die Größe und Gestaltung einer möglichen Erweiterung des vorhandenen Betriebes.

Im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens wurden zwei weitere Varianten untersucht, die auch westlich und nördlich angrenzende Grundstücke einbezogen, die im Regionalplan ebenfalls als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen ausgewiesen sind. Hierfür fand sich aufgrund der fehlenden Zustimmung des Hauptgrundstückseigentümers keine politische Mehrheit, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes mit reduziertem Geltungsbereich auf den Weg gebracht wurde.

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Primäres städtebauliches Ziel ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen störenden Gewerbebetrieben dienen. Diese sollen verträglich in den umgebenden freien Naturraum sowie in die benachbarte Siedlungsstruktur eingebunden werden.

Das Gewerbegebiet (GE) wird im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Ergebnisse der noch durchzuführenden schalltechnischen Untersuchung zu gliedern sein. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr.2+3 BauNVO) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese Nutzungen widersprechen den Zielvorstellungen der Stadt Lage, qualitativ hochwertige Gewerbeflächen anzubieten und die Gebiets- und Gewerbestruktur zu verbessern. Reine Einzelhandelsnutzung soll ausgeschlossen werden.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), d.h. Geschossflächenzahl (GRZ) 0,8, Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4 und Baumassenzahl (BMZ) 10,0.

Aus Gründen der Fernwirkung und einer möglichst harmonischen Einfügung des Gewerbegebietes in die Landschaft sollen für das Plangebiet im Weiteren Festsetzungen zur Höhenbegrenzung (Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe) getroffen werden, die sich an der maximal zulässigen Höhenentwicklung im benachbarten Gewerbegebiet „Sülterheide“ (B- Plan G 158) sowie an der Topographie orientieren werden.

### 4.3. Verkehrliche Erschließung

Die im Plangebiet vorhandenen Betriebe sind über den beampelten Kreuzungsbereich „Sülterheide“ / Detmolder Straße (B239) erschlossen. Für die öffentliche innere Erschließung des gesamten Plangebietes ist der Knoten im Einmündungsbereich des Plangebietes in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger Strassen NRW auszubauen.

Die für den Knotenausbau im Plangebiet verfügbare Fläche ist aufgrund der bestehenden Gewerbebetriebe sehr begrenzt. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen, die z. B. in einer Breite von ca. 11m geplant sind. Die Verkehrsfläche beinhaltet sowohl Fußwege als auch einen Parkstreifen. Dort, wo aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Engstellen entstehen, soll in Teilen auf den Parkstreifen verzichtet werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt. Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht entlang der Bundesstraße eine 20m breite Anbauverbotszone (gemessen vom Fahrbahnrand), die von baulichen Anlagen jeglicher Art (auch private Verkehrsflächen und Parkplätze) freizuhalten ist. Die in der Anbauverbotszone vorhandenen Gebäude mit ihren Zufahrten haben Bestandschutz.

Um die Erreichbarkeit der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche auch zukünftig gewährleisten zu können, wird im nördlichen Bereich in Verlängerung der Wendeanlage die Option für eine mögliche Anbindung vorgesehen.

#### ÖPNV

Das Plangebiet ist über eine auf der Detmolder Straße B 239 zwischen Lage und Detmold verkehrende Busverbindung an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Haltepunkte sind vorhanden. Ein möglicher Ausbau sowie die Erweiterung der Fahrangebote und des Liniennetzes sind zu prüfen.

#### **4.4. Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung, Wasserwirtschaft**

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers soll im Trennverfahren erfolgen. Innerhalb des Plangebietes wird das Schmutzwasser über eine Druckentwässerung dem städtischen Schmutzwassernetz und im weiteren der Zentralkläranlage Lage zugeführt.

Nach derzeitigem Planungsstand kann die Niederschlagsentwässerung im Plangebiet über ein System aus Regenwasserkanälen und offenem Graben erfolgen und im Weiteren durch Querung der Detmolder Straße und den Anschluss an das Regenwassernetz des Gewerbegebietes Sülterheide dem dortigen Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Dort findet dann auch die Regenwasserbehandlung statt.

Durch die vorgesehene Neuordnung der Niederschlagsentwässerung können die im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie den im Norden angrenzenden Bereichen derzeit bestehenden Entwässerungsprobleme gelöst werden.

Zur Löschwasserversorgung soll, sofern diese nicht über das städtische Trinkwassernetz ausreichend zur Verfügung gestellt werden kann, ergänzend ein Löschwasserdepot im Norden des Plangebietes hergestellt werden. Einzelheiten hierzu sind im weiteren Verfahren zu klären.

#### **4.5. Immissionsschutz**

Der Immissionsschutz ist im weiteren Verfahren gutachterlich zu untersuchen. Hieraus werden Festsetzungen für den späteren Bebauungsplanentwurf resultieren. Die von der geplanten Gewerbenutzung ausgehenden Emissionen lösen voraussichtlich einen Regelungsbedarf in Bezug auf die vorhandene benachbarte Wohnnutzung aus, beispielsweise eine Gliederung des Plangebietes bezüglich des Störungsgrades sowie die Notwendigkeit eines aktiven Schallschutzes. Ergänzend sind die aus dem Straßenlärm der stark frequentierten Detmolder Straße (B 239) resultierenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.



#### 4.6. Bodenbelastungen und Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Altlast.

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Lippe besteht für die gem. §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen ein Bodenbelastungsverdacht für das Gewerbegrundstück Detmolder Str. 212 im Bereich des hier vorhandenen Karosseriebetriebes.

Hintergrund der Eintragung in das Altlastenkataster des Kreises Lippe ist die Historische Erkundung des Grundstückes im Rahmen der Erstellung einer Bodenbelastungskarte für den Siedlungsbereich (BBK-S) des Kreises Lippe. Hier liegt eine langfristige Nutzung als Autolackiererei vor. Es gibt Hinweise auf 3 unterirdische Öltanks und einen Brand in der Autolackiererei im Jahr 1972. Die bekannte Nutzung und die Hinweise gelten als uneingeschränkt altlastenrelevant. Untersuchungen zum Standort liegen keine vor.

Für das Gewerbegrundstück Detmolder Str. 210 (Druckerei) liegt bis dato keine Gewerbeabmeldung vor (Anmeldung 11.9.1992). Eine Altstandortbetrachtung ist demnach zum derzeitigen Datum nicht relevant. Grundsätzlich ist die gewerbliche Nutzung „Druckerei“ altlastenrelevant.

#### 4.7. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler bekannt.

### VI. UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

Ein detaillierter Umweltbericht sowie eine Artenschutzuntersuchung werden im weiteren Verfahren bis zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erstellt. Gleiches gilt für die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

#### Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan G 160 „Sülterheide – West“ wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen.

Lage, den 13.11.17

Gez. Ramhorst

(Ramhorst)