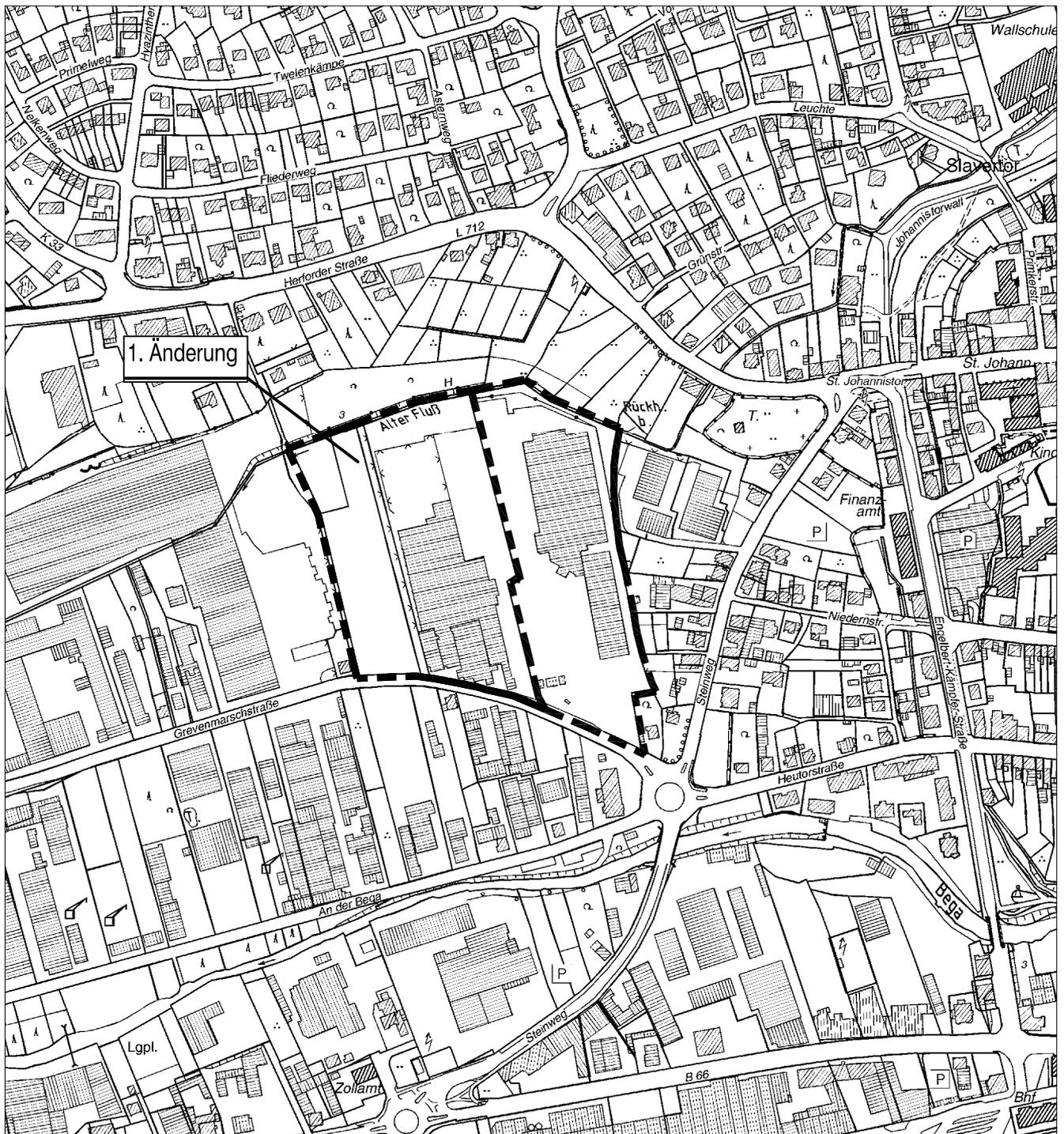




# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.09 "Marktkauf"

1. Änderung  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

## Begründung



## INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Vorhandenes Planungsrecht</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Inhalte der Bebauungsplanänderung</b>	<b>9</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung	9
8.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe der baulichen Anlagen	12
8.3	Stellplätze / Nebenanlagen	13
8.4	Verkehrsflächen	13
8.5	Grünflächen / Anpflanzungen	13
8.6	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
8.7	Gestalterische Festsetzungen	14
<b>9</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>14</b>
9.1	Erschließung	14
9.2	ÖPNV, Rad- und Fußverkehr	14
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Immissionen</b>	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>Gewässer</b>	<b>16</b>
12.1	Fließgewässer	16
12.2	Wasserschutz	16
<b>13</b>	<b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>	<b>16</b>
<b>14</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>16</b>
<b>15</b>	<b>Umweltprüfung / Umweltbericht</b>	<b>17</b>
15.1	Natur- und Landschaftsschutz	17
15.2	Artenschutz	18
<b>16</b>	<b>Kosten der Planung</b>	<b>19</b>
<b>17</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>19</b>
<b>18</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>20</b>

# BEGRÜNDUNG

## 1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der 3,27 ha große Änderungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MARKTKAUF Nr. 27 01.09 (Verbraucher- und Baumarkt) umfasst die Flurstücke 623, 624, 625, 626, 627 (Alter Fluß) tlw., 628, 629, 630, 631 in der Flur 24, Gemarkung Lemgo und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 623, 624, 625 und 626, querend das Flurstück 627 (Alter Fluß) und tlw. durch die nördliche Grenze des Flurstückes 631;
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 631;
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 631, 630 und 629;
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 629 und 628, querend das Flurstück 627 (Alter Fluß) und durch die westliche Grenze des Flurstückes 623.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27. 01.09 besteht aus:

- **den Zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1:1.000**
- **den textlichen Festsetzungen**
- **dem Anhang 1 der textlichen Festsetzungen – Lemgoer Sortimentsliste 2015 gemäß Ratsbeschluss vom 07.09.2015 Drucksache 79/2015**
- **dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilpläne 1 +2)**

Die **Begründung** zur Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zugehörige Gutachten sind beigefügt.

**Zusätzlich ist dem Bebauungsplan beigefügt:**

- der Vorprüfungsbericht der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Anlage 1 des UVPG auf der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), Drees & Huesmann Planer, Bielefeld, Oktober 2014 (**Anhang A**).
- die Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MARKTKAUF Nr. 27 01.09 (Verbraucher- und Baumarkt), TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, Dezember 2014 (**Anhang B**),
- die Artenschutzrechtliche Prüfung, Kortemeier + Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, Januar 2015 (**Anhang C**),
- das Verträglichkeitsgutachten zur Standorterweiterung Grevenmarschstraße, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, März 2015 (**Anhang D**),
- Antrag des Vorhabenträgers auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 27.03.2015 (**Anhang E**)
- Umweltbericht Kortemeier und Brokmann, 2005 (**Anhang F**).
- Plan „Nachrichtliche Darstellung Straßenaufweitung Grevenmarschstraße“, Redeker GmbH, Doktorweg 2-4, 32756 Detmold vom 09.04.2015
- 1. Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung zur Änderung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MARKTKAUF Nr. 27 01.09 (Verbraucher- und Baumarkt), TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, 21.09.2015 (**Anhang G**)

## 2 Anlass und Ziele der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Anlass für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Antrag des Grundstückseigentümers, der die Neuordnung des Bereiches „Bau- und Gartenmarkt“, die Vergrößerung des bereits planungsrechtlich zulässigen Getränkemarktes sowie die Ergänzung um einen Tierfachmarkt beinhaltet.

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Baumarktes und eines angrenzenden Gebäudes geschaffen werden. In der Vergangenheit wurde ein Gebäude einer Fabrik für Freizeitmöbel entfernt, das entsprechende Grundstück liegt derzeit brach und grenzt von Westen an das Bestandsgebäude an. Geplant ist den vorhandenen Fachmarktgebäudekomplex (Baumarkt mit Gewächshaus und vorgelagerter Fläche) abzurechen und unter Einbeziehung der westlich angrenzenden Brachflä-

che einen neuen Fachmarktstandort (Baumarkt mit Gewächshaus und Freigelände, Tierfachmarkt, Marktkauf Getränkemarkt) zu errichten.

Die beantragten Änderungsinhalte zur zulässigen Art der baulichen Nutzung sind:

- Die Aktualisierung und Präzisierung der Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten innerhalb des Bau- und Gartenmarktes einschließlich der Regelung der Zulässigkeit von sog. zentrenrelevanten Randsortimenten sowie der Zulässigkeit von Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben (Konzessionäre) vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lemgo 2008 (CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck) sowie einer aktuellen Verträglichkeitsuntersuchung (CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, März 2015, **Anhang D**).
- Die Erweiterung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für die Nutzung „Getränkemarkt“ von 850 m<sup>2</sup> auf 1.240 m<sup>2</sup>.
- Die Zulässigkeit eines Fachmarktes für Tierbedarf mit einer Verkaufsfläche von maximal 650 m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen für die Festsetzung der o.g. Verkaufsflächen und Sortimente soll vor dem Hintergrund der am 07.09.2015 im Rat der Alten Hansestadt Lemgo beschlossenen „Lemgoer Sortimentsliste 2015“, sowie einer aktuellen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung (CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, Februar 2015, Anhang D) erfolgen.

Die beantragten Änderungsinhalte zum Baufenster und zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sind:

- Die Verlagerung der Gebäude nach Westen und Norden sowie Verlagerung des Anlieferungsbereiches und dessen Zu- / Abfahrt mit der Notwendigkeit der Überschreitung der hier festgesetzten Baugrenzen im Südwesten und Nordosten des Änderungsbereiches mit dem Ziel der entsprechende Neuordnung der festgesetzten Fläche für Stellplätze.

Die beantragten Änderungsinhalte der baugestalterischen Festsetzungen sind:

- Anpassung der Werbeanlagen an der Fassade an das neue Betreiberkonzept sowie die Zulässigkeit von fünf Fahnenmasten (Höhe 8,00 m) an der Grevenmarschstraße in Abweichung zur Ursprungsplanung, die dieses nicht vorsah.

Der Ursprungsplan MARKTKAUF Nr. 27 01.09 war ausschließlich auf die Fa. Marktkauf ausgelegt, die sowohl den als SO 1 als auch den als SO 2 festgesetzten Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beanspruchte. Mittlerweile fand ein Betreiberwechsel statt, so dass der im SO 1 liegende Verbrauchermarkt (heute Lebensmittelmarkt) von der Edeka Rhein-Ruhr übernommen wurde. Der im SO 2 gelegene Bau- und Gartenmarkt wurde in diesem Zuge an die Fa. TOOM vermietet. Eigentümer dieser Grundstücke samt aufstehender Geschäftsimmobilie ist die Beermann Immobilienverwaltung (Antragsteller der Änderungsplanung). Aus diesem o.g. Betreiberwechsel ergeben sich nunmehr für den Teilbereich des TOOM und des Getränkemarktes (früher SO 2) Anpassungsbedürfnisse im Betriebskonzept, Nutzungskonzept sowie in der Anordnung und der Ausgestaltung der Baukörper.

Um die genannten Belange bauplanungsrechtlich zu regeln, bedarf es der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MARKTKAUF Nr. 27 01.09 (Verbraucher- und Baumarkt).

### 3 Verfahren

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MARKTKAUF Nr. 27 01.09 (Verbraucher- und Baumarkt) soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (siehe Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG in **Anhang A** dieser Begründung).

- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im beschleunigten Verfahren erfolgen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB können auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Da in dem Änderungsbereich eine Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wurde die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum BauGB durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umwelteinwirkungen von dem Vorhaben ausgehen und somit auf eine formelle Umweltprüfung verzichtet werden kann (Anhang A).

#### **4 Raumordnung und Landesplanung**

Die kommunalen Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - stellt den Änderungsbereich im Osten als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ und im Westen als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.

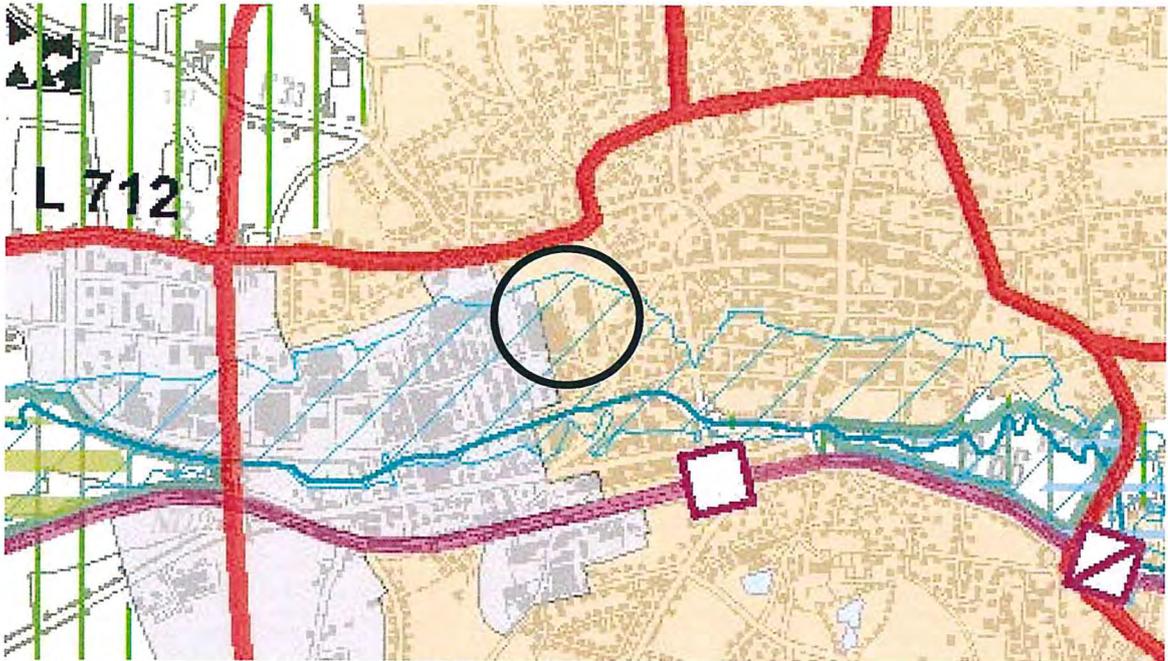
Der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW für das Gebiet des Landes Nordrhein-Westfalen enthält Ziele der Raumordnung.

Als Ziel 1 wird in dem sachlichen Teilplan formuliert:

„Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen. Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.“

Der Grund ist, dass Gewerbe- und Industriebetriebe, die erhebliche Emissionen erzeugen, Einschränkungen bei der Standortwahl unterliegen, u.a. weil sie Abstandserfordernisse beachten müssen. Daher sind die von der Regionalplanung insbesondere für diese Betriebe zu sichernden Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) von anderen Nutzungen - wie z.B. der Einzelhandelsnutzung - freizuhalten, die diesen Einschränkungen der Standortwahl nicht unterliegen.

Die Bauleitplanung erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes des § 1 (4) BauGB formal ausschließlich innerhalb des östlichen Teilbereichs. Die Voraussetzung zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels ist somit formal im westlichen Teilbereich des Plangebietes nicht gegeben. Jedoch grenzt der als GIB dargestellte Teil des Vorhabensbereichs nördlich und östlich an einen ASB und liegt damit im Grenzbereich zu der ASB-Darstellung.



**Regionalplan-Ausschnitt (Quelle: Bez.-Reg. Detmold, o.M.)**

Im Rahmen der Neuaufstellung des ursprünglichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde der FNP bereits dahingehend geändert, dass der gesamte Planbereich als Sondergebiet dargestellt wurde. Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann, ohne eine erforderliche Berichtigung im Rahmen des § 13a BauGB, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (siehe 5 Flächennutzungsplan). Eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG ist somit nicht erforderlich.

Als Ziel 5 wird in dem sachlichen Teilplan formuliert:

„Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente. Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lemgo. Das Ziel 5 wird bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowohl für den Bau- und Gartenmarkt und den Fachmarkt für Tierbedarf beachtet, so dass dort jeweils maximal 10 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungs- und zentrenrelevantes Randsortiment entfallen dürfen. *Dieser 10% Wert ist immer ein relativer Wert, bezogen auf die beantragte und genehmigte Verkaufsfläche.* Auch für den Getränkemarkt erfolgt eine Begrenzung des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimentes (hier: Lebensmittel) auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Die übrige Verkaufsfläche des Getränkemarktes (für das Kernsortiment Getränke) ist dem nahversorgungsrelevanten Sortiment „Lebensmittel“ zuzuordnen, jedoch empfiehlt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lemgo (CIMA 2015), dass derartige flächenintensive Getränkemärkte auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig sein sollen. Diese Ausnahme ist in Ziel 2 des LEP NRW vorgesehen, wenn eine integrierte Lage im zentralen Versorgungsbereich nicht möglich ist und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung eine derartige Bauleitplanung erfordert und zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Letzteres ist gutachterlich durch die CIMA bestätigt (Anhang D). Weiterhin ist eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereich historischer Stadtkern (oder die Nahversorgungszentren laut Einzelhandelskonzept 2008, CIMA) nicht möglich. Insbesondere das Hauptzentrum ist durch die historische Stadtstruktur sehr kleinteilig parzelliert, so dass eine solche flächenextensive Getränkemarktnutzung kaum integrierbar wäre (fehlendes Stellplatzangebot, fehlende Grundstücksgrößen und verfügbare Grundstücke, Konfliktlage mit der dortigen Wohnnutzung, die zumeist in den Obergeschosszonen stattfindet, Anlieferungsbedingungen in den Baublöcken ungünstig etc.). Die direkte Anbindung des Marktkaufgetränkemarktes an den vorhandenen Marktkauf Vollsortimenter

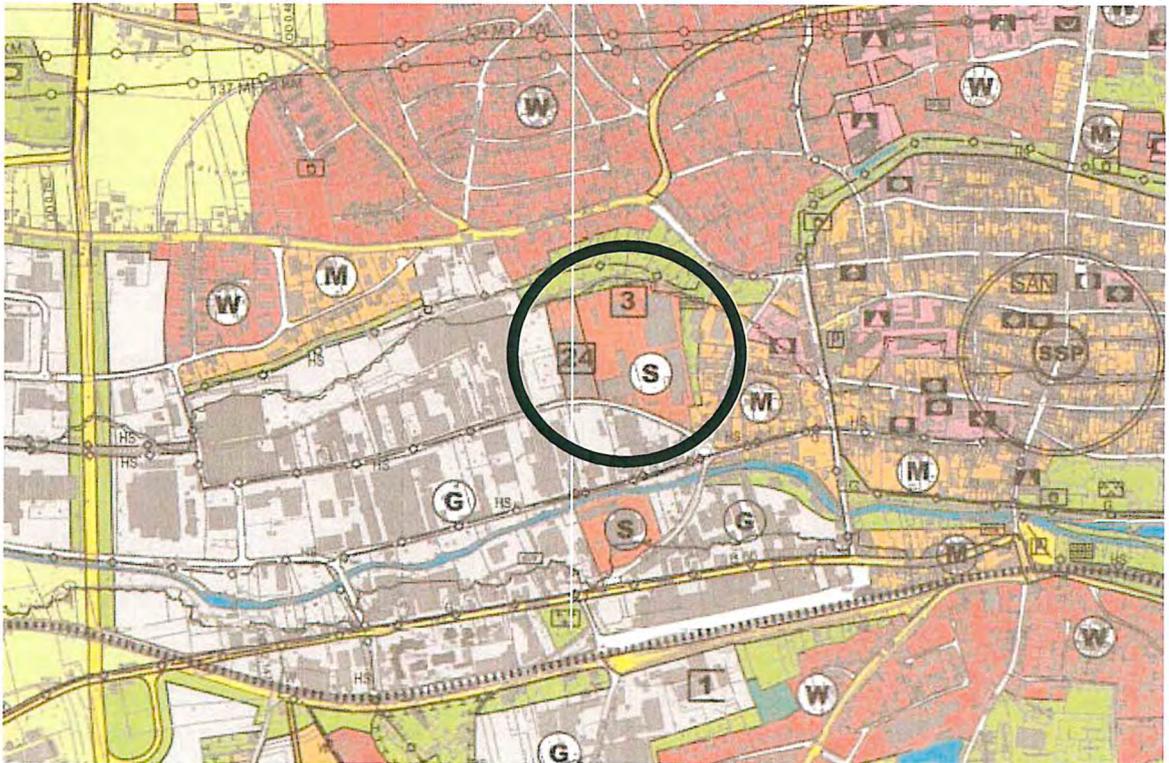
am Standort Grevenmarsch stärkt die Versorgung der wohnortnahen Bevölkerung zusätzlich. Die Ansiedlung des Getränkemarktes an dieser Stelle, die ohne Planänderung auch schon in kleinerer Form am Standort planungsrechtlich zulässig gewesen wäre, ist somit eine logische Konsequenz. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche, über das Maß der Ursprungsplanung hinaus, ist als verträglich eingestuft worden.

## 5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo stellt den gesamten baulich genutzten Änderungsbereich als „Sonderbaufläche“ dar. Diese Darstellung ergeht einschließlich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 1995 (Marktkauf - Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel) sowie der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes 2006 (Erweiterung Marktkauf - Verbraucher- und Baumarkt). An die Darstellung der Sonderbaufläche schließt im Norden die Darstellung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Bereich „Alter Fluß“ an.

Die Darstellung der „Sonderbaufläche“ erfolgt auch für die östlich des Änderungsgebietes anschließende Fläche, während westlich und südlich „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist.

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diesem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird entsprochen.



*Flächennutzungsplan-Ausschnitt (Quelle: Alte Hansestadt Lemgo, o.M.)*

## 6 Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich wird zurzeit baulich durch den Bau- und Gartenmarkt mit dem zugehörigen Freigelände und der Stellplatzanlage genutzt. Die Bebauung besteht im rückwärtigen Grundstücksteil aus einem rd. 10,00 m hohen Gebäude mit anschließenden „Gewächshäusern“, während im vorderen Grundstücksteil noch die ehemalige dreigeschossige Gewerbebebauung vorhanden ist. Dieses Gebäude wird nicht durch den Bau- und Gartenmarkt genutzt.

Der westlich anschließende Teil des Änderungsgebietes ist zurzeit ungenutzt, stellt sich als freigeräumte Gewerbebrache dar und wird durch einen Fuß- / Radweg begrenzt, der den Bereich nördlich des „Alten Flusses“ mit der Grevenmarschstraße verbindet.

Östlich des Änderungsgebietes schließt unmittelbar die Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes an. Beide Stellplatzanlagen sind zurzeit über jeweils eine Ein- und Ausfahrt mit Anschluss an die Grevenmarschstraße zu erreichen. Die Stellplatzanlagen sind zu beiden Seiten durchlässig, sodass eine augenscheinliche Zuordnung der Stellplätze zu den anliegenden Märkten nicht möglich ist. Dieses ist vom Betreiberkonzept auch nicht gewollt. Vielmehr sollen hier Synergieeffekte für alle anliegenden Einrichtungen und Märkte an dem Standort nördlich der Grevenmarschstraße genutzt werden.

Die Bereiche Bau- und Gartenmarkt / Getränkemarkt sowie der außerhalb des Änderungsgebietes liegende Verbrauchermarkt, welcher von dieser Änderungsplanung nicht betroffen ist, haben jeweils voneinander getrennte Anlieferbereiche. Dabei stellt der derzeitige Anlieferbereich des Bau- und Gartenmarktes eine unbefriedigende Situation mit dem notwendigen Rangierverkehr in der Grevenmarschstraße dar. Dieses Problem soll durch die Änderung der Anlieferung zukünftig behoben werden.

Im Norden des Änderungsbereiches liegt der Grün- und Retentionsraum des Gewässers „Alter Fluß“.

Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich an der Grevenmarschstraße eine Haltestelle des ÖPNV, die von der Stadtbuslinie 3 bedient wird. Südlich der Grevenmarschstraße besteht gewerbliche Bebauung. Westlich des Änderungsgebietes über den Fuß- und Radweg hinaus befinden sich ebenfalls Gewerbegrundstücke, unmittelbar an der Grevenmarschstraße ein Wohngebäude.



*Luftbild mit Änderungsbereich (Quelle: TIM online, o. M.)*

## 7 Vorhandenes Planungsrecht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MARKTKAUF Nr. 27 01.09 (Verbraucher- und Baumarkt) setzt für den Änderungsbereich „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - SO 2 Bau- und Gartenmarkt und SO 3 Getränkemarkt“ als zulässige Art der Nutzung fest.



**Ausschnitt vorhabenbezogener Bebauungsplan MARKTKAUF Nr. 27 01.09 (Verbraucher- und Baumarkt) mit Änderungsbereich (Quelle: Alte Hansestadt Lemgo, o. M.)**

Die Regelungen bzgl. der Sortimente und der Verkaufsfläche lauten:

### SO 2 Bau- und Gartenmarkt:

Garten Hartwaren, Pflanzen, Camping, Kreativ, Gartenmöbel, Gartengeräte und Zubehör:

max. 2.060 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

### Baumarkt:

Werkzeug/Auto- u. Fahrradzubehör/Fahrräder:

max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Maler:

max. 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Leuchten / Elektro:

max. 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Holz / Kleinmöbel:

max. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Sanitär:

max. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Fliesen u. a. Baustoffe, Holz, Zement, Steine etc:

max. 1.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Garten- und Baustofffreigelände:

max. 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Tchibo-Shop:

18 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

### Shopzone:

Schuh- und Schlüsseldienst, Frisör, Reinigung, Änderungsschneiderei, Gastronomie, Sportartikel, PC-Shop für Hard- und Software, Erotikshop, Biomarkt (ausschließlich dem Lebensmittelbereich vorbehalten):

max. 1.305 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

### SO 3 Getränkemarkt

max. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

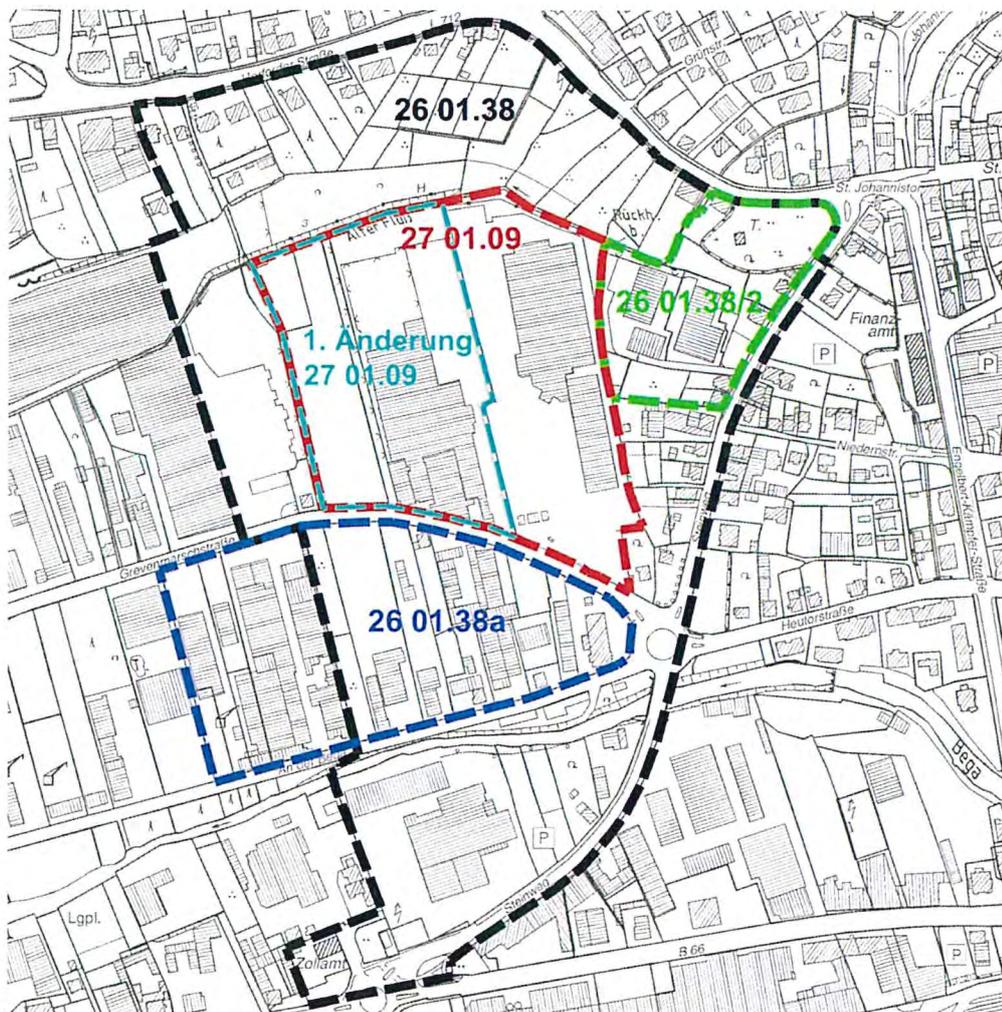
Für das Maß der baulichen Nutzung ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,9 bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend die Bereiche des ehemaligen gewerblichen Bestandes berücksichtigt worden. Neben den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist der Planbereich zum Zwecke von Stellplätzen überplant bzw. im Norden als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Außerhalb des Änderungsbereiches sind in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan MARKTKAUF Nr. 27 01.09 (Verbraucher- und Baumarkt) im Osten die überbaubare Grundstücksfläche für den Verbrauchermarkt und im Süden an der Grevenmarschstraße eine Fläche mit der Gebietstypik „Gewerbegebiet“ zum Zwecke der Errichtung einer Tankstelle festgesetzt. An der Grevenmarschstraße sind innerhalb der Baugrundstücke in dem Sondergebiet straßenbegleitende private Grünflächen festgesetzt, die in der Regel die Zu- und Abfahrten flankieren.

Insgesamt sind in dem Bereich des Sondergebietes sechs Zu- und Abfahrten für Kunden- und Lieferverkehr festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MARKTKAUF Nr. 27 01.09 (Verbraucher- und Baumarkt) hat mit seiner Rechtskraft einen Teilbereich des Bebauungsplanes 26 01.38 „Steinweg / Herforder Straße“ ersetzt, der dem Grunde nach den Bereich westlich des Steinwegs mit Misch-, Gewerbe und Sondergebieten überplant. Der Bebauungsplan 26 01.38 „Steinweg / Herforder Straße“ ist durch die Pläne 26 01.38/2 und 26 01.38a in Teilbereichen in der Vergangenheit überplant worden.



Übersichtsplan Bebauungspläne (Quelle: Alte Hansestadt Lemgo, o.M.)

## 8 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Mit der Planung wird zum einen die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung geändert. Zum anderen werden die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sowie die Fläche für Stellplätze neu geordnet. Die Festsetzung der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ bleibt unberührt.

Mit der Änderungsplanung ist eine Verringerung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,9 auf 0,85 vorgesehen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe nimmt im rückwärtigen Bereich die ursprüngliche Festsetzung von maximal 12,00 m auf. Aufgrund konstruktiver Erfordernis ist jedoch eine Erhöhung um 0,50 m notwendig. Diese Erhöhung ist städtebaulich in dem Bereich zu vertreten, da sie innerhalb des Sondergebietes und dem gewerblichen Umfeld nicht tatsächlich wahrnehmbar ist. Im zur Grevenmarschstraße gewandten Bereich ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m vorgesehen. Damit kann der Straßenraum hier ausreichend baulich begleitet werden, ohne dass sich eine zu massive Wirkung der durchgehenden Wand zeigt. Mit der zukünftigen Gebäudehöhe bleibt die Bebauung hinter der heute an dem Standort an der Grevenmarschstraße vorhandenen Gebäudehöhe zurück.

Mit der der Änderungsplanung zugrundeliegenden Konzeption kann nunmehr im östlichen Teilbereich des Sondergebietes die Fläche für Stellplätze vergrößert werden. Dafür entfallen künftig festgesetzte Flächen für Stellplätze im Südwesten und im Norden des Änderungsgebietes.

Die Hauptbaukörper werden soweit nach Westen „verschoben“, dass an der Westseite des Gebietes noch ausreichend Raum für den Lieferverkehr verbleibt. Der Lieferverkehr wird separat zu dem Kundenverkehr über eine ausschließlich hierfür vorgesehene Zu- und Abfahrt geführt. Die Anlieferzone befindet sich im Norden der baulichen Anlagen, die dort durch die Warm- und Kalthalle sowie das Freigelände des Gartenmarktes bestimmt werden. Mit der Anlieferzone verbunden ist ein Lkw-Wendebereich.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sollen folgende Betriebe / Betriebstypen entstehen:

- SO 2a: Bau- und Gartenmarkt „TOOM“
- SO 2b: Konzessionärsfläche Bau- und Gartenmarkt mit jeweils einem
  - Schuh- und Schlüsseldienst
  - Backshop mit Café
  - Frisörals Betriebstypen.
- SO 3: Getränkemarkt „Marktkauf“
- SO 4: Fachmarkt Tierbedarf „Fressnapf“

Eine Darstellung des im Rahmen der Bebauungsplanänderung beabsichtigten Plankonzeptes ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilplan 1 und 2) zu entnehmen. Vor dem Hintergrund und den Ausführungen zu dem Plankonzept werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

#### Sonstiges Sondergebiet SO 2a „Bau- und Gartenmarkt“

##### **Zweckbestimmung:**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Bau- und Garten- Fachmarktes.

##### **Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des SO 2a „Bau- und Gartenmarkt“ ist nur ein Bau- und Garten-Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 11.880 m<sup>2</sup> zulässig.

Diese maximale Verkaufsfläche wird großemäßig in ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment und ein zentren- bzw. nahversorgungsrelevantes Randsortimenten wie folgt gegliedert (Sorti-

mente gemäß Lemgoer Sortimentsliste 2015<sup>1</sup>, WZ-Branchensystematik; die Sortimentsliste 2015 ist als **Anhang 1** zur textlichen Festsetzung beigefügt):

Für das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment ist eine Verkaufsfläche von maximal 10.692 m<sup>2</sup> mit folgenden Sortimenten zulässig:

- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
- Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Elektrohaushaltsgeräte
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- Lampen und Leuchten
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf [z.B. Erde, Torf], Gartenhäuser, -geräte, [Groß-] Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Auto und Autozubehör

Der Verkauf von zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimenten ist bis zu einem Umfang von 1.188 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Dies entspricht 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes (11.880 m<sup>2</sup>).

Die Verkaufsfläche der Randsortimente von 1.188 m<sup>2</sup> wird in folgende zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Lemgoer Sortimentsliste 2015, WZ-Branchensystematik, mit den dazugehörigen maximalen Verkaufsflächen (VKF) aufgeteilt:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| • Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat  | max. 530m <sup>2</sup>  |
| • Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör  | max. 20 m <sup>2</sup>  |
| • Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen   | max. 80 m <sup>2</sup>  |
| • Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)   | max. 318 m <sup>2</sup> |
| • Bekleidung, Wäsche (hier: Arbeitskleidung)   | max. 160 m <sup>2</sup> |
| • Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren (davon nur Back- und Süßwaren, Getränke (in der Getränktruhe) sowie Bücher / Zeitschriften und Zeitungen ausschließlich in der Kassenzone) | max. 80 m <sup>2</sup>  |

Zulässig im SO 2a „Bau- und Gartenmarkt“ sind weiterhin Geschäfts- und Büro- Verwaltungsräume in funktionalem Zusammenhang mit den in den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.1 bis 1.4 genannten Sondergebietsnutzungen.

### **Sonstiges Sondergebiet SO 2b „Konzessionärsfläche“**

**Zweckbestimmung:** Das Sondergebiet dient der Unterbringung von - dem Einzelhandel untergeordneten - Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben

#### **Art der baulichen Nutzung**

Zulässig sind dem Einzelhandel untergeordnete und zur Versorgung der Kunden des Einzelhandels dienende Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe (Reparatur- und Serviceleistungen) mit einer maximalen Nutzfläche von

- |                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| • Schuh- und Schlüsseldienst | max.20 m <sup>2</sup>  |
| • Backshop                   | max.100 m <sup>2</sup> |
| • Frisör                     | max.120 m <sup>2</sup> |

### **Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Getränkemarkt“**

#### **Zweckbestimmung:**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarktes für Getränke.

#### **Art der baulichen Nutzung**

<sup>1</sup> Gemäß Ratsbeschluss 07.09.2015, Drucksache 79/2015

Innerhalb des SO 3 „Getränkemarkt“ ist nur ein Getränke- Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.240 m<sup>2</sup> zulässig.

Diese maximale Verkaufsfläche wird größtmäßig in ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment und ein zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimenten wie folgt gegliedert (Sortimente gemäß Lemgoer Sortimentsliste 2015, WZ-Branchensystematik; die Sortimentsliste 2015 ist als Anhang 1 zur textlichen Festsetzung beigelegt):

Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 1.116 m<sup>2</sup> für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren (hier: ausschließlich Getränke)

Der Verkauf von zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimenten ist bis zu einem Umfang von maximal 124 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Dies entspricht 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes (1.240 m<sup>2</sup>).

Die Verkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird auf folgende Sortimente gemäß Lemgoer Sortimentsliste 2015, WZ-Branchensystematik, mit den dazugehörigen maximalen Verkaufsflächen (VKF) beschränkt:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren  
(hier: ausschließlich Back- und Süßwaren) max. 124m<sup>2</sup>

### **Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Fachmarkt für Tierbedarf“**

#### **Zweckbestimmung:**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Tierbedarf- Fachmarktes.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des SO 4 „Fachmarkt für Tierbedarf“ ist nur ein Betrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup> zulässig.

Diese maximale Verkaufsfläche wird größtmäßig in ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment und ein zentren- bzw. nahversorgungsrelevantes Randsortiment wie folgt gegliedert (Sortimente gemäß Lemgoer Sortimentsliste 2015<sup>2</sup>, WZ-Branchensystematik; die Sortimentsliste 2015 ist als **Anhang 1** zur textlichen Festsetzung beigelegt):

Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 585m<sup>2</sup> für das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment mit mit folgenden Sortimenten:

- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel max. 585 m<sup>2</sup>

Der Verkauf von zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimenten ist bis zu einem Umfang von 65 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Dies entspricht 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes (650 m<sup>2</sup>)

Die Verkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird auf folgende Sortimente gemäß Lemgoer Sortimentsliste 2015, WZ-Branchensystematik, mit den dazugehörigen maximalen Verkaufsflächen (VKF) beschränkt:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren  
(davon nur Back- und Süßwaren, Getränke (in der Getränketruhe)  
sowie Bücher / Zeitschriften und Zeitungen  
ausschließlich in der Kassenzone) max. 65 m<sup>2</sup>

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen den Empfehlungen der CIMA Beratung + Management GmbH (Lübeck), die eine gutachterliche Untersuchung zur Einzelhandelsentwicklung an der Grevenmarschstraße durchgeführt hat (CIMA, Lübeck, März 2015). Die ökonomische Wirkungsanalyse für die festgesetzten Sortimente und Verkaufsflächen zeigt, dass für

<sup>2</sup> Gemäß Ratsbeschluss vom 07.09.2015, Drucksache 79/2015

keine der untersuchten Einzelhandelslagen negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die Schließung strukturprägender Betriebe oder eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung kann ausgeschlossen werden. Parallel dazu wurde im Rahmen der Aktualisierung der Lemgoer Sortimentsliste (Ratsbeschluss v. 07.09..2015) der gesamte Einzelhandelsbestand analysiert und als Bestand neu aufgenommen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt diese Untersuchung.

*Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% wie folgt zu begründen ist. Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente wurde aus dem Ziel 5 des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel (LEP NRW) abgeleitet. Die 10% Regelung ist dort verankert und bindend. Die 10% sind ein relativer Wert bezogen auf die Verkaufsfläche, d.h. bei Unterschreitung des festgesetzten Maximalwertes der Gesamtverkaufsfläche bezieht sich diese % Angabe auf den niedrigeren Wert. Die Erläuterungen unter Kapitel 4 verdeutlichen dieses.*

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe der baulichen Anlagen**

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

### **Grundflächenzahl**

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl - GRZ) wird mit 0,85 festgesetzt, was einer Reduzierung der GRZ im Vergleich zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entspricht.

Diese Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl kann auf Grundlage des § 17 (2) BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO für das Sondergebiet erfolgen, da

- der Bebauungsplan 27 01.09 in seiner bisherigen Festsetzung eine GRZ von 0,9 festsetzt und die zulässige Grundflächenzahl damit vorhabenbezogen verringert werden soll,
- die Überschreitung von 0,8 auf 0,85 GRZ auch **weiterhin** zu keiner nachteiligen Wirkung auf die natürliche Funktion des Bodens bzw. keiner zusätzlichen Versiegelung führen würde,
- die Einhaltung der Obergrenze von 0,8 GRZ weiterhin zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde,
- die vorgesehene großflächige Einzelhandelsnutzung an dem Standort hinsichtlich der Bauweise, Kubatur und Baumasse sowie
- das notwendige Angebot an Stellplätzen dieses weiterhin erfordert und
- die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse weiterhin sichergestellt werden können.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,85 umfasst im Sinne des § 19 (4) Satz 1 BauNVO die Grundflächen der Stellplätze und Zufahrten. Da im Bebauungsplan die GRZ gleich bzw. höher als 0,8 (Kappungsgrenze) festgesetzt ist, kommt der § 19 Abs. 4 BauNVO und das darin festgelegte Überschreitungsprivileg für z.B. Stellplätze nicht zur Anwendung.

Die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gilt auf der Grundlage der rechtskräftigen Baugenehmigungen weiterhin als Teil des Baugrundstückes und wird bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zur Grundstücksfläche hinzugezählt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

### **Bauweise**

Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Die abweichende Bauweise entspricht den rechtskräftigen Festsetzungen innerhalb eines bebauten Bereiches.

### **Höhe der baulichen Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse**

Die zulässige Höhe der Gebäude im nördlichen Teil des Änderungsgebietes ist mit 9,00 m festgesetzt und wird für den Eingangsbereich und den rückwärtig gelegenen Gebäudeteil für die Warenannahme vorhabenbezogen auf maximal 12,50 m beschränkt. Die Höhenfestsetzung ist aus dem Ursprungsplan abgeleitet. Das östlich angrenzende Marktkauf Warenhaus ist ebenfalls so ausgeführt worden. Dieses besitzt einen Eingangsbereich mit 12 m Höhe (Marktkauf M) zur Betonung der Eingangssituation.

Im südlichen Teil wird die Gebäudehöhe auf maximal 7,50 m begrenzt. Diese Höhen ergeben sich mit konkretem Vorhabenbezug aus den der Planung zugrunde liegenden Betriebskonzepten. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden für untergeordnete nicht selbstständige Bauteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl-, Lüftungsaufbauten, Abgasanlagen etc. um 2 m, sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Diese Elemente dürfen höher als die maximale Gebäudehöhe sein, da sie untergeordnet und in der Regel zurückgesetzt angeordnet sind.

Zusätzlich soll die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse geregelt werden. Diesbezüglich ist dem Nutzungszweck entsprechend eine Eingeschossigkeit vorgesehen, mit Ausnahme eines kleinen Bereiches des SO 2a, in dem die Errichtung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräumen in einem 1. Obergeschoss vorgesehen ist. Für diesen abgegrenzten Bereich ist folglich eine Zweigeschossigkeit vorgesehen.

### **8.3 Stellplätze / Nebenanlagen**

Die vorhabenbezogenen Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit der Festsetzung wird der bislang gültigen Regelung weiterhin entsprochen.

### **8.4 Verkehrsflächen**

Um den Verkehrsfluss auf der Grevenmarschstraße sicherzustellen, werden die Ein- und Ausfahrtbereiche standortgenau festgesetzt, während die übrigen Bereiche entlang der Grevenmarschstraße entsprechend als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden.

Innerhalb der Grevenmarschstraße, die außerhalb des Änderungsgebietes liegt, wird die zur Erschließung des Änderungsgebietes notwendige Straßenaufweitung für Linksabbiegeverkehre nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen. Ein verkehrstechnisches Detail konkretisiert diesen Teil der notwendigen Erschließungsmaßnahme, ist aber nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Diese Maßnahme wird vom Auslöser der Planänderung (Vorhabenträger) kostenmäßig getragen und im Durchführungsvertrag verbindlich in Bezug auf die Ausführung und den Ausführungszeitraum geregelt.

Aufgrund dieser zusätzlichen Aufstellfläche bzw. des dafür benötigten Flächenbedarfs muss der Fußweg entlang der Nordseite der Grevenmarschstraße nach Norden verschoben werden. Hierfür wird ein bis zu 2,18 m breiter Streifen am südöstlichen Plangebietsrand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass der Fußweg an der Nordseite der Grevenmarschstraße durchgehend fortgeführt werden kann. Nach Errichtung des Fußweges soll diese Fläche der Stadt Lemgo übereignet werden. Im Durchführungsvertrag werden entsprechende Regelungen getroffen.

### **8.5 Grünflächen / Anpflanzungen**

Innerhalb des Plangebietes werden die südlichen Randbereiche als Anpflanzungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen flächig oder in Gruppen im Wechsel mit Staudenbeeten, Wiesen oder Extensivrasen gärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

Auf den Stellplätzen sind heimische hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern/Stauden, wie z.B. Efeu oder Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Bäume sind vor Schäden durch Pkw-Verkehr zu schützen. Eine schematische Darstellung dieser Stellplatzbepflanzung ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

Mit den Festsetzungen kann bei der in dem Gebiet vorhandenen hohen Versiegelung ein Beitrag zur gestalterischen Begrünung erreicht werden.

## **8.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im nördlichen Teil des Änderungsgebietes wird weiterhin die naturnahe Entwicklung des Gewässers „Alter Fluß“ und seiner Uferbereiche sichergestellt. Der festgesetzte Bereich wird in der Änderungsplanung unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen. Auf den Umweltbericht zum Ursprungsplan 27 01.09 wird verwiesen. Siehe auch Punkt 15.1 „Natur- und Landschaftsschutz“. Der Umweltbericht aus der Ursprungsplanung ist den Planunterlagen als Anhang F zur weiteren Information über das übernommene Ausgleichsflächenkonzept beigefügt.

## **8.7 Gestalterische Festsetzungen**

### **Dachneigung**

Sämtliche Gebäude sollen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (Dachneigung maximal 15°) errichtet werden, um eine städtebauliche Ordnung zu erzielen. Zudem ist das Flachdach bzw. das flach geneigte Dach für entsprechende Nutzungen die übliche Dachform.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der straßenbegleitenden Anpflanzungsfläche zulässig. Zudem wird geregelt, in welcher Größe Werbeanlagen an Fassaden und freistehende Werbeanlagen errichtet werden dürfen und in welcher Art eine Beleuchtung der Werbeanlagen zulässig ist. Die zeichnerischen und textlichen Darstellungen auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan Teilplan 2 „Werbeanlagen und Ansichten“ sind verbindlich und abschließend.

## **9 Verkehrliche Erschließung**

### **9.1 Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches für den Kundenverkehr soll sich bzgl. des Anfahrverkehrs zukünftig auf die heute vorhandene Zu- und Abfahrt im Osten des Änderungsbereiches beschränken. Für die Zufahrt ist eine Linksabbiegespur innerhalb der Grevenmarschstraße zu berücksichtigen. Mit der Einrichtung der Linksabbiegespur wird es zukünftig zwei aufeinander folgende Abbiegespuren in dem Bereich geben. Die Ausführung der Linksabbiegespur ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

An der südwestlichen Ecke der festgesetzten Stellplatzfläche ist eine ausschließliche Ausfahrt nur für Rechtsabbieger in die Grevenmarschstraße vorgesehen, um den Verkehrsfluss auf dem Parkplatz zu optimieren.

### **9.2 ÖPNV, Rad- und Fußverkehr**

Die verkehrliche Erschließung berücksichtigt die vorhandene Situation in der Grevenmarschstraße. So bleibt der Standort der Bushaltestelle „Heutor“ (Stadtbuslinie 3) unverändert erhalten. Der Fußweg auf der Nordseite der Grevenmarschstraße wird weiterhin im Bereich der Bushaltestelle hinter dieser geführt. Der Fußweg wird zukünftig infolge des Flächenbedarfes für die Linksabbiegespur nach Norden verschoben und damit zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Diese Maßnahme wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt. Der neue Straßenquerschnitt der Grevenmarschstraße ist dem Plan „Nachrichtliche Darstellung Straßenaufweitung Grevenmarschstraße“ zu entnehmen.

## **10 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen wird durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Ebenso bleibt die Entwässerung des Änderungsgebietes im Trennsystem weiterhin unverändert. Die Ableitung des im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anfallenden Schmutzwassers zur ZKA Lemgo erfolgt weiterhin über den in der Grevenmarschstraße vorhandenen Mischwassersammler. Dieser ist auch unter Berücksichtigung der Änderungsplanung ausreichend dimensioniert.

Die Regenwasserentwässerung des nördlichen Teils des Änderungsgebietes erfolgt weiterhin durch gedrosselte Einleitung in das Regenwasser-/Hochwasserrückhaltebecken in den „Alten Fluß“. Teilflächen, die aufgrund bestehender Einleitungsgenehmigungen nicht an das Gewässer „Alter Fluß“ angebunden sind, sind weiterhin über den in der Grevenmarschstraße bestehenden Mischwassersammler zu entwässern.

## 11 Immissionen

Die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zu dieser Planung beauftragt. Mit der Untersuchung wurde geprüft, ob durch die Geräuschemissionen des Vorhabens bei bestimmungsgemäßen Abläufen die zulässigen Immissionsrichtwerte an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Beurteilungspegel in der Tageszeit die zulässigen Werte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Die Beurteilungspegel in der Nachtzeit unterschreiten die zulässigen Werte um mindestens 7 dB(A). Mögliche Geräuschspitzen unterschreiten tags sowie nachts die zulässigen Werte.

Nach Punkt 3.2.1 TA Lärm darf in der Regel auch bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund bestehender Vorbelastung die Genehmigung einer neuen Anlage nicht versagt werden, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) ist an allen Immissionsorten gegeben. Auf eine detaillierte Betrachtung der Vorbelastung kann somit verzichtet werden.

Am maßgeblichen Immissionsort (Wohngebäude an der Grevenmarschstraße - Grevenmarschstraße 24, südwestlich des Änderungsgebietes) ist zudem nicht zu erwarten, dass der Immissionsrichtwert durch die Vorbelastung umliegender Gewerbebetriebe ausgeschöpft wird.

An dem Immissionsort Wohngebäude an der Grevenmarschstraße, Grevenmarschstraße 24, innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes werden laut der schalltechnischen Untersuchung sog. Mischgebietswerte tags / nachts eingehalten, ohne dass Lärmschutzmaßnahmen an der Westseite des Sondergebietes (Anlieferungszone) zur Ausführung kommen.

Die Prüfung von Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung der maßgeblichen Geräuschquellen (Getränkeanlieferung) westlich des Marktgebäudes im Bereich des Wohngebäudes an der Grevenmarschstraße - Grevenmarschstraße 24, westlich des Änderungsgebietes hat ergeben, dass weitere Geräuschminderungen (Minderung ca. 3 dB(A)) auf Höhe des 1. OG erst ab einer Wandhöhe von ca. 4 m zu erwarten sind. Eine Pegelminderung ist erst ab einer Differenz von 3 dB(A) als Änderung wahrnehmbar. Die möglichen Kosten für eine 4 m hohe Lärmschutzwand und die hierdurch bewirkte Pegelminderung sind wirtschaftlich als unverhältnismäßig anzusehen.

Mögliche Geräuschspitzen unterschreiten tags sowie nachts die zulässigen Werte.

Mit einem zweiten, auf den Bauantrag konkretisierten Gutachten vom 21.09.2015 werden folgende Maßnahmen erforderlich:

- Das Leergutlager ist an der Westseite durch eine luftdichte Wand (Höhe mind. 3 m) mit einer flächenbezogenen Masse von mind. 5 kg/m<sup>2</sup> zu begrenzen. Außerdem ist im Bereich der Anlieferzone über dem Tor des Getränkemarktes ein Vordach (ca. 12m x 4,5m) zu errichten.
- Für die Kältemaschine ist im Nachtzeitraum der Schallleistungspegel auf 79 dB(A) zu reduzieren. Dies ist durch eine Drehzahlregulierung, Abschirmung oder andere Maßnahme sicherzustellen

Diese Auflagen werden in der Baugenehmigung fixiert sowie im Durchführungsvertrag als Verpflichtung geregelt.

Die Prüfung des anlagenbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen hat ergeben, dass weitergehende organisatorische Lärminderungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Lichtemissionen infolge der Beleuchtung der Stellplätze des Sondergebietes erfolgen nur durch Lichtmasten, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreiten. Eine unzulässige Lichtemission wird somit nicht erreicht.

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der festgesetzten Stellplatzanlage sind aufgrund der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche nicht zu erwarten.

## **12 Gewässer**

### **12.1 Fließgewässer**

Das Änderungsgebiet liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich. Der Hochwasserschutz gliedert sich in drei Bereiche:

1. Hochwassergefährdung durch die „Bega“.
2. Hochwassergefährdung durch Rückstau des MW-Kanals in der Grevenmarschstraße.
3. Hochwassergefährdung durch das Gewässer „Alter Fluß“.

Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden des Plangebietes ist zum Schutz des Betriebsgeländes und umliegender Siedlungsflächen als Retentionsraum gestaltet. Im Süden dieser Fläche ist eine Verwallung als Hochwasserschutzdamm hergestellt worden.

Eine Regenwasserrückhaltung auf dem Betriebsgelände ist nicht erforderlich, der „Alte Fluß“ hat die Kapazität, ein BHQ 100 abzuführen.

Im Süden liegt die Fläche des Plangebietes gemäß Hochwasser-Aktionsplan Werre (StUA Minden 2001) im Überschwemmungsgebiet der Bega. Durch die von 2011 bis 2014 erfolgten Hochwasserschutzmaßnahmen an der Bega wird der Planbereich von Überflutungen freigehalten. Der Schutzgrad der Ausbauplanungen am Gewässer „Alter Fluß“ und der „Bega“ beziehen sich jeweils auf ein BHQ 100.

Bedingt durch den hohen Grundwasserstand kann die Stellplatzfläche nicht mit versickerungsfähiger Befestigung ausgeführt werden. Das Oberflächenwasser muss daher weiterhin in das Gewässer „Alter Fluß“ geleitet werden.

### **12.2 Wasserschutz**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt weder im Trinkwasser-, noch im Quellschutzgebiet.

## **13 Altablagerungen und Bodenschutz**

Innerhalb des Änderungsgebietes sind keine Anlagen / Einrichtungen vorhanden, die einen Altlastenverdacht auslösen.

Es werden Böden im Innenbereich in Anspruch genommen, die heute bereits baulich genutzt bzw. versiegelt sind. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen.

## **14 Denkmalschutz**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind daher innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

Bei Bodenfinden wird auf den Hinweis in den textlichen Festsetzungen verwiesen. Die zuständigen Stellen sind umgehend zu informieren.

## 15 Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe 3 Verfahren). Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Vorhabenplanung, die im Wesentlichen die Änderung der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen für einen Bau- und Gartenmarkt (Bestand), einen Getränkemarkt (Bestand) und einen Fachmarkt für Tierbedarf (neu) sowie eine Verschiebung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche vorsieht, ist innerhalb des beabsichtigten Geltungsbereiches der Änderung eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> betroffen.

Vor diesem Hintergrund ist unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung zu erlangen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und somit keine formelle Umweltprüfung erforderlich ist.

Zu der Änderung des Bebauungsplanes ist zudem gemäß Anlage 1 zum UVPG aufgrund des im Bebauungsplan vorgesehenen großflächigen Einzelhandels mit einer zulässigen Geschossfläche von über 1.200 m<sup>2</sup> (Nr. 18.6 - 18.8 der Anlage 1 zum UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles zu erarbeiten, um das beabsichtigte beschleunigte Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB zu ermöglichen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dieses ist ausgeschlossen, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung festgestellt werden sollte (§ 13a (1) Satz 4 BauGB).

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG (siehe **Anhang A** dieser Begründung):

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden, sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind.

Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MARKTKAUF Nr. 27 01.09 (Verbraucher- und Baumarkt) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben (siehe hierzu 3 Verfahren).

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach BauGB (siehe **Anhang A** dieser Begründung):

Das Ergebnis zeigt, dass mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

### 15.1 Natur- und Landschaftsschutz

Schutzwürdige oder nach § 62 LG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Auch in der näheren Umgebung des überplanten Bereiches werden durch das Biotopkataster für Nordrhein-Westfalen nach aktuellem Stand keine ökologisch wertvollen Biotope erfasst.

Auf Grundlage des § 13a (2) Nr. 4 BauGB ist im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes dem Grunde nach eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, da die zulässige Grundfläche i.S. des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB über 20.000 m<sup>2</sup> liegt. In diesem Fall

kann jedoch von einer Eingriffsbewertung abgesehen werden, da die Planung lediglich eine Neuordnung der bereits planungsrechtlich überbaubaren bzw. für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen Flächen vorbereitet. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Norden des Änderungsbereiches sollen in der Bebauungsplanänderung ihren bisherigen Abgrenzungen beibehalten werden, sodass der Änderungsinhalt bilanzneutral ist.

## 15.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen, als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) von Kortemeier + Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, Januar 2015 geprüft worden.

Nach Auswertung des Messtischblattes im Fachinformationssystem des LANUV sind zehn Fledermaus-, 19 Vogel- und eine Amphibienart zu betrachten. Aufgrund der fehlenden Habitateignung des Plangebietes kann eine Betroffenheit für die aufgeführten Vogelarten sowie die Amphibienart ausgeschlossen werden. Für die Artengruppe Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gebäude als Quartier dienen können.

Daher werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände Maßnahmen erforderlich. Es handelt sich hierbei um zeitliche Beschränkungen und durchzuführende Expertenprüfungen bei geplanten Gebäudeabrissen. Ggf. bei diesen Maßnahmen verloren gehende Fledermausquartiere sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde fachgerecht zu ersetzen.

Neben den planungsrelevanten Vogelarten ist mit dem Vorkommen weiterer, besonders geschützter „Allerweltsarten“ zu rechnen. Diese Arten befinden sich in NRW derzeit in einem günstigen Erhaltungszustand und sind bei herkömmlichen Planungsverfahren im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen betroffen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen des Risikomanagements für die planungsrelevanten Arten (z.B. Bauzeitenbeschränkungen) die Lebensraumsprüche dieser Arten i.d.R. mit berücksichtigen.

Als Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird festgestellt, dass planungsbedingte Beeinträchtigungen der betroffenen Arten durch geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu

- Kontrollen möglicher Quartierstrukturen,
- einer zeitlichen Regelung von Gehölzrodungen und
- einer Regelung der Beleuchtung

soweit verringert werden können, dass die jeweilige lokale Population der Art in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand gesichert bleibt. Die ökologische Funktion der Lebensstätte bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden unter Beachtung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.

### Kontrolle möglicher Quartiersstrukturen

Bei Abriss eines Gebäudes, von Gebäudeteilen oder bei baulichen Veränderungen an der Fassadenverkleidung, Dach oder Dachboden ist eine Kontrolle zur Überprüfung eventuell vorhandener Quartiere von Fledermäusen durchzuführen. Bei der geplanten Beseitigung von Bäumen auf der Vorhabenfläche (Parkplatzfläche) ist ab einem Stammdurchmesser von 0,30 m ein Fledermaus-experte hinzuzuziehen, der den Baumbestand auf das Vorhandensein von potenziellen Quartieren und deren Besatz überprüft.

Idealerweise findet eine Beseitigung von Bäumen und der Abriss bzw. die Veränderung von Gebäuden im Oktober statt, da zu diesem Zeitpunkt ggf. vorhandene Wochenstuben aufgelöst sind und die Fledermäuse noch eine ausreichende Aktivität besitzen, um problemlos einen Quartierwechsel durchführen zu können. Gegebenenfalls notwendig ist die Ergreifung von Schutzmaßnahmen zur Vermeidung einer Tötung von Tieren und Sicherung gefundener Tiere in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe.

Verloren gehende potenzielle Fledermausquartiere sind im Plangebiet oder dessen unmittelbaren Umfeld zu ersetzen. Bei der Beseitigung oder Veränderung festgestellter Gebäudequartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) sind Art, Umfang und Zeitpunkt der erforderlichen Maßnahmen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Die Maßnahmen sind so auszugestalten, dass verloren gehende Fledermausquartiere mindestens gleichwertig ersetzt werden. Die Funktionalität der Fledermaus-Ersatzhabitate ist dauerhaft sicher zu stellen.

Bei der Beseitigung von Bäumen erfolgt die Schaffung von Ersatzquartieren durch Installation von Fledermauskästen noch im gleichen Winterhalbjahr. Es sind Kästen mit als Rundloch oder Schlitz geformten Fluglöchern zu verwenden. Diese sind in ca. 4,00 m bis 6,00 m Höhe mit Exposition in südöstlicher Richtung aufzuhängen. Der Zu- und Abflug muss frei von Ästen und anderen Hindernissen sein.

Die Kästen sind jährlich auf sichere Aufhängung, Fluglochfreiheit und Offenheit des Hohlraumes zu kontrollieren und bei Bedarf von Exkrementen zu reinigen. Der Vorhabenträger beauftragt einen Sachkundigen mit der erforderlichen Installation der Fledermauskästen sowie der regelmäßigen Reinigung.

#### Zeitliche Regelung von Gehölzrodung

Um Störungs- und Tötungstatbestände der Fledermausarten auszuschließen, sind Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, i.S.d. § 39 (5) BNatSchG (01. März – 30. September) zu roden.

Wenn die zu fällenden Bäume und zu entfernenden Gehölze vor Durchführung der Maßnahmen auf Nutzung durch Vögel bzw. Fledermäuse untersucht werden und keine aktuelle Nutzung besteht, ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auch ein anderer Durchführungszeitraum möglich.

Die beschriebene Maßnahme dient gleichzeitig dem Schutz von gehölzgebundenen Vogelarten.

#### Regelung der Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen sowie von Stellplatzanlagen oder Ähnlichem sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 bis 630 Nanometer / warm-weiße Lichtfarbe 2700 – 3300 Kelvin) zulässig, um Anlockwirkungen auf Insekten zu verringern und Auswirkungen auf Fledermäuse auszuschließen. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden.

Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Die Beleuchtung der Außenanlagen ist auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen.

## **16 Kosten der Planung**

Kosten für die Stadt Lemgo ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nicht. Im weiteren Verfahren wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Erschließungs- und Planungskosten im Einzelnen regelt.

Mit Antrag vom 27.03.2015 hat der Vorhabenträger erklärt, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Abweichend vom Antrag aus März 2015 werden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger die Werbeanlagen restriktiver geregelt.

## **17 Bodenordnung**

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 18 Durchführungsvertrag

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser enthält Vereinbarungen, die im Rahmen der Baugenehmigung und Herstellung der Aufweitung Grevenmarschstraße Berücksichtigung finden müssen. Dieser Vertrag ist bei der Baugenehmigung und straßenbaulichen Abstimmung hinzuzuziehen.

Drees & Huesmann · Planer

Bielefeld, 26.02.16



Lemgo, 29. FEB. 2016

ALTE HANSESTADT LEMGO



(Dr. Reiner Austermann)  
Bürgermeister

