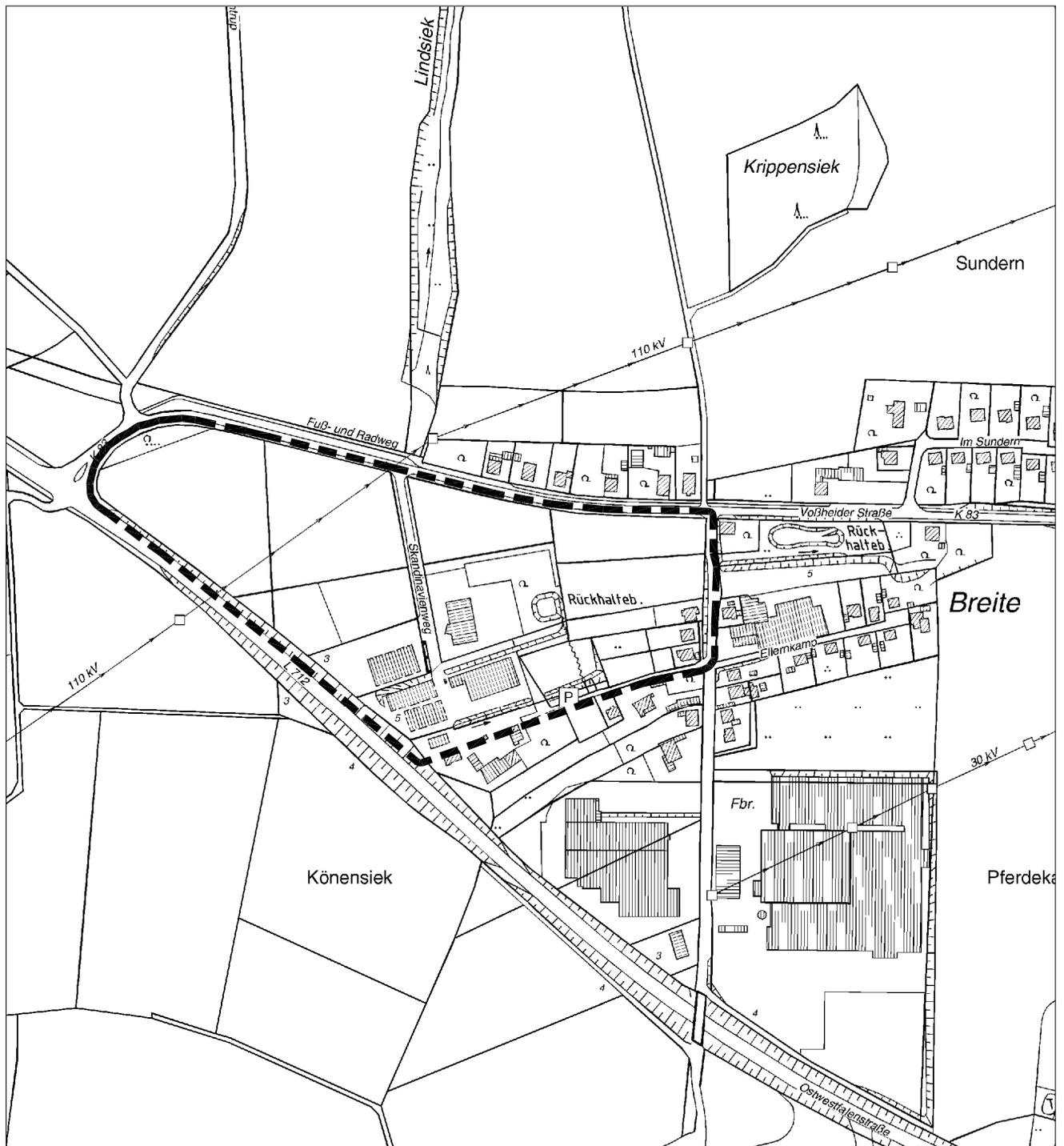




# Flächennutzungsplan 28. Änderung "Blomberger Straße (ehemals Ostwestfalenstraße) / Voßheider Straße"

## Begründung



## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo wird begrenzt im Westen und Norden durch die Voßheider Straße, im Osten durch den Maßbrucher Weg, im Südöstlichen Bereich durch die Straße Ellernkamp und deren gradlinige Verlängerung und im Südwesten durch die Blomberger Straße.

## 2. Planungsrechtliche Situation im Plangebiet

Der Planbereich ist im **Gebietsentwicklungsplan** (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

Das **Landesplanerische Einvernehmen** gemäß § 32 Landesplanungsgesetz wurde für die geplante Änderung eingeholt. Mit Schreiben vom 12.06.2007 wird bestätigt, dass keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht bestehen.

Der **gültige Flächennutzungsplan** der Stadt Lemgo stellt in diesem Bereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie Flächen für die Landwirtschaft und gewerbliche Bauflächen dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsraums des derzeit **in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans Nr. 7** „Lemgo“, der für die Änderungsbereiche der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und die Gewerbeflächenerweiterung im Westen keine Festsetzungen trifft. Der Landschaftsplan Nr. 7 ist noch nicht rechtskräftig. Die Offenlage fand vom 14.04. 2008 bis 20.05. 2008 statt.

## 3. Planungsanlass und Planungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung

### 3.1. Anlass

Die Feuerwehrgerätehäuser in Brake und Voßheide entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die vorhandenen Gebäude sind für neue Löschfahrzeuge zu klein. Für die Löschgruppen Brake und Voßheide soll nunmehr ein gemeinsames Feuerwehrgerätehaus – Ost zwischen der Blomberger Straße (ehemals Ostwestfalenstraße) und der Voßheider Straße unmittelbar neben der Firma Holz Rehm entstehen. Darüber hinaus soll an diesem Standort die Möglichkeit zur Errichtung einer Übungsfläche für die Ausbildung der freiwilligen Feuerwehr bestehen, da eine Übungsfläche für die Technische Hilfe an keinem der anderen Standorte vorhanden und möglich ist.

Für die geplante Gemeinschaftswache der Ortsteile Lemgo-Brake und Lemgo-Voßheide ist eine zentrale Lage und gute Anbindung an beide Ortsteile erforderlich. Der gewählte Standort liegt verkehrsgünstig zwischen den beiden Ortsteilen Voßheide und Brake und bietet somit eine schnelle Erreichbarkeit für die Einsatzwagen und Einsatzkräfte. Das „Feuerwehrgerätehaus-Ost“ soll daher eine Zufahrt von der Voßheider Straße und eine Ausfahrt zur Blomberger Straße erhalten.

Durch das geplante Feuerwehrgerätehaus ergeben sich Änderungen, die die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich machen.

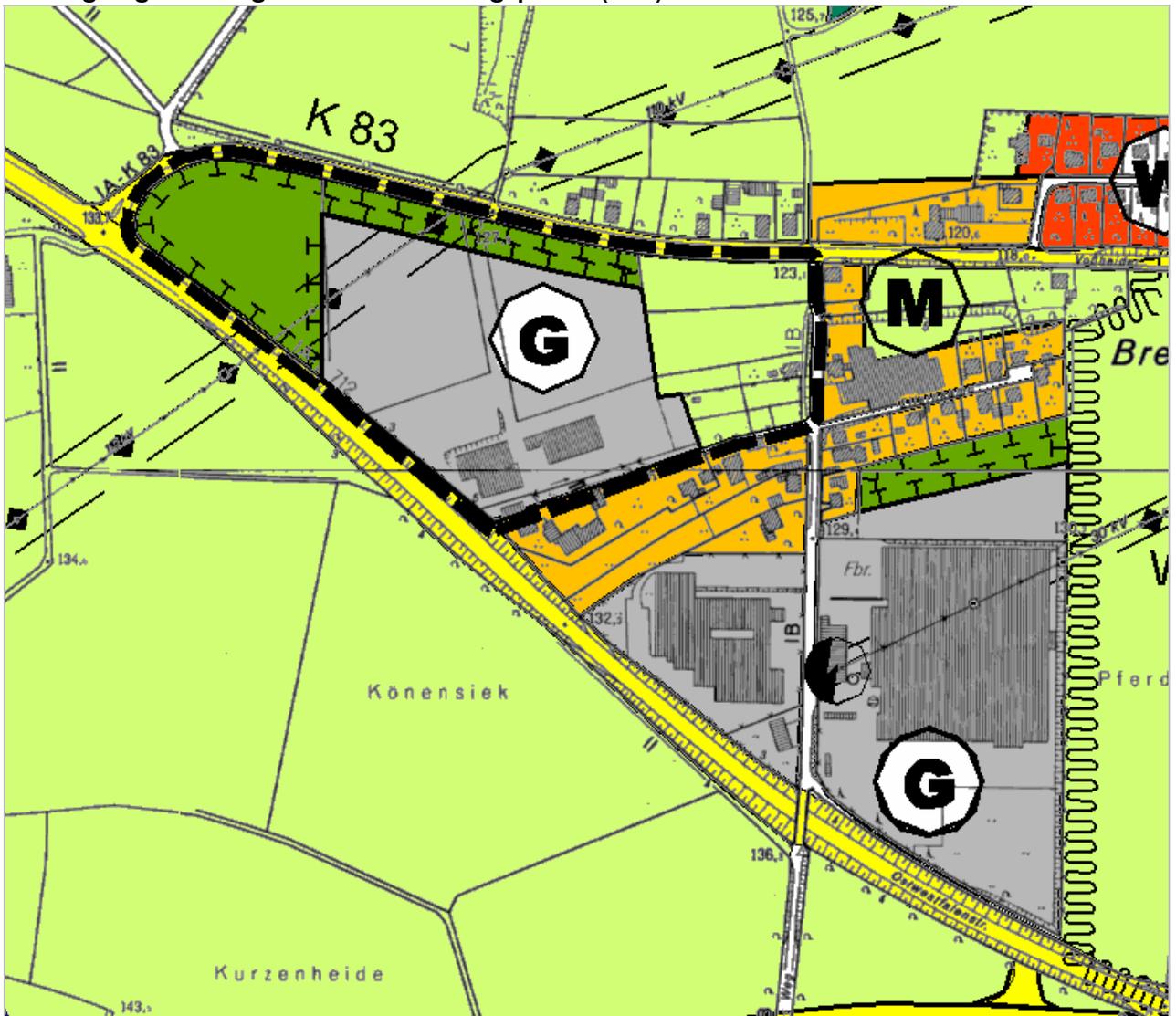
### 3.2. Planungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 28. Änderung umfasst eine Flächengröße von rund 8,5 ha. Innerhalb dieser Fläche ergeben sich zwei Änderungen.

- Die nordwestlich im Einmündungsbereich Voßheider Straße (K83) / Blomberger Straße gelegene Fläche, ist im gültigen Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) vorgesehen und wird nunmehr in Teilen als **Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)** dargestellt und umfasst rund 0,6 ha.
- Weiterhin wird die dargestellte **gewerbliche Baufläche** um ca. 0,17 ha **geringfügig nach Westen erweitert**.

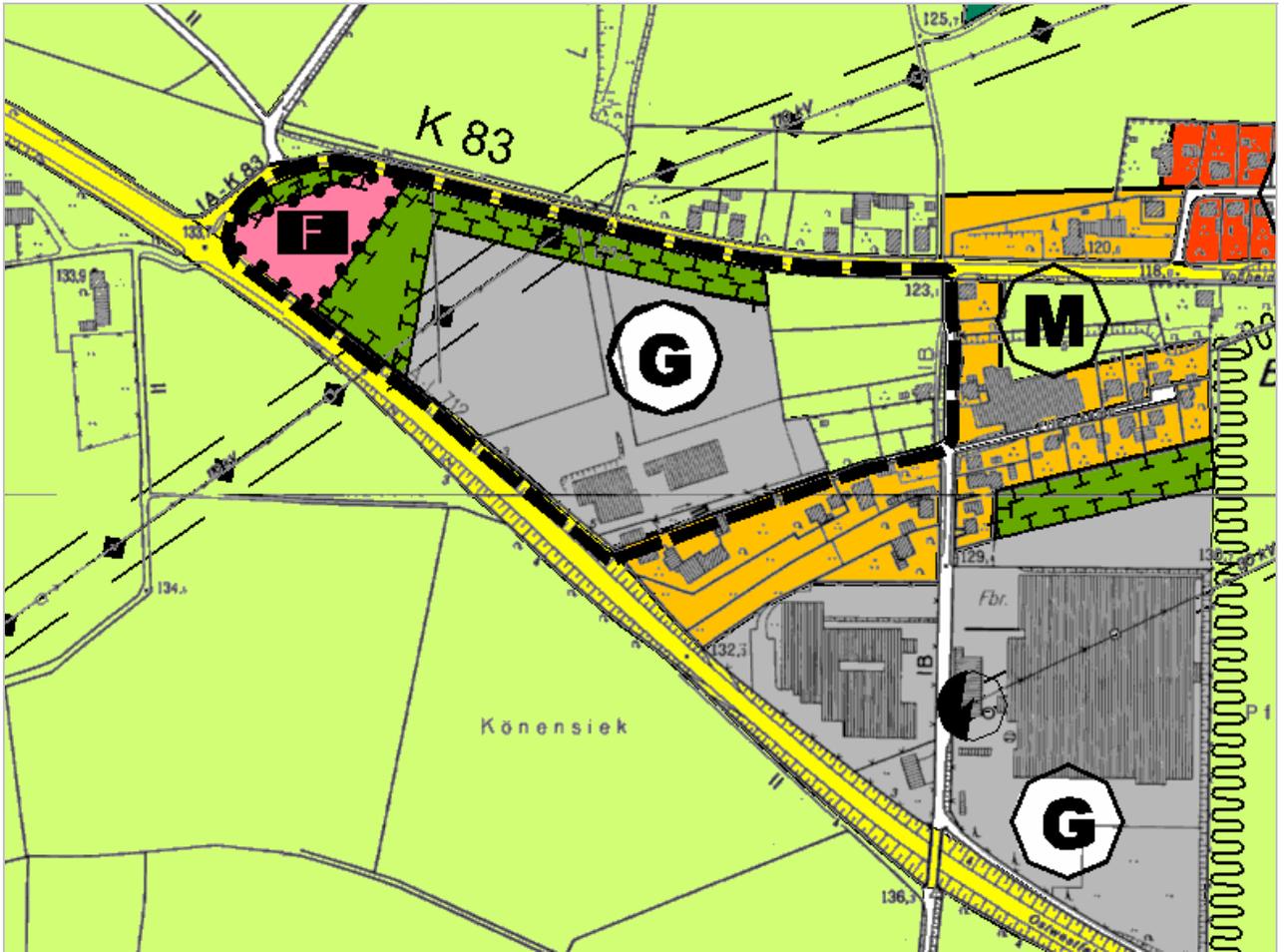
In der nachfolgenden Gegenüberstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes und der geplanten Änderung wird dieses verdeutlicht:

#### Rechtsgültige Fassung des Flächennutzungsplanes (FNP)



Quelle: Alte Hansestadt Stadt Lemgo

## 28. Änderung des Flächennutzungsplanes



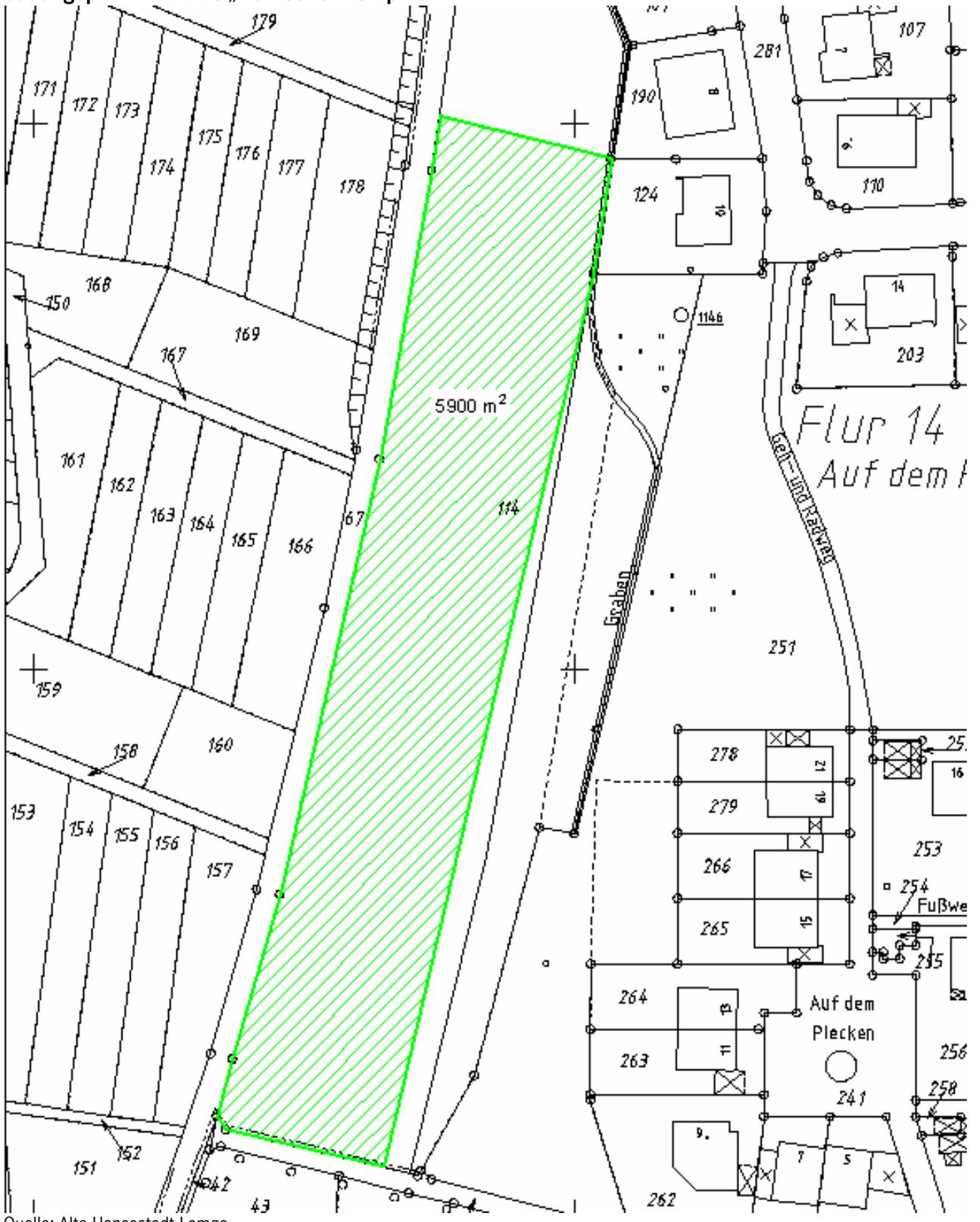
Quelle: Alte Hansestadt Lemgo

**Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird das Grundstück Flur 14, Flurstück 114 den Eingriffen im Plangebiet gemäß § 5 Abs. 2a BauGB zugeordnet.** Die Ausgleichsfläche ist einerseits als Kompensationsmaßnahme für die entstehenden Wertverluste durch die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses und der Gewerbeflächenerweiterung und andererseits als Ersatz für die noch ausstehende, überplante Kompensationsmaßnahme aus dem Bebauungsplan „Kanterfeld I.,“ vorgesehen. In der Ausgleichsflächenberechnung wurde diesem Umstand besonders Rechnung getragen (Siehe Umweltbericht Seite 16 und Anlage 2 zum Umweltbericht).

Die derzeitige Nutzung der vorgesehenen Ausgleichsfläche ist landwirtschaftlich genutztes Ackerland. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Das Grundstück liegt im Bebauungsplan Nr. 02.04 „Hornscher Kamp“ und ist über diesen bereits als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche von ca. 0,8 ha ist bisher keiner Maßnahme zugeordnet und dient als städtische Reservefläche.

Die bezeichnete Ausgleichs(-reserve)-fläche grenzt direkt an eine bereits hergestellte Ausgleichsmaßnahme an und ergänzt diese auf ökologisch sinnvolle Weise. Die bereits hergestellte Streuobstwiese wird nach Westen erweitert und zum Ortsrand durch eine Gehölzpflanzung abgerundet.

**Der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes zugeordnete Ausgleichsfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02.04 „Hornscher Kamp“**



Quelle: Alte Hansestadt Lemgo

#### 4. Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der anschließende Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann.

**Der Umweltbericht** - erstellt durch das Planungsbüro Kortemeier und Brockmann im Juli 2007 - **wurde wegen Änderungen und Ergänzungen überarbeitet**. Diese Änderung und Ergänzung resultiert aus dem Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (18.02 bis 18.03.2008) und einer zugehörigen Eigentümerversammlung am 03.04.2008 war, dass das ursprünglich vorgeschlagene Ausgleichsflächenkonzept aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umsetzbar wäre. Ein alternatives Konzept wurde daher ausgearbeitet und der Flächennutzungsplanentwurf entsprechend geändert. Daraus resultierte auch eine erneute Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die inhaltliche Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme sowie die geänderte Kompensationsflächenberechnung ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Der ursprüngliche Umweltbericht aus Juli 2007 von dem Büro Kortemeier und Brokmann ist als umweltbezogene Information einsehbar und stellt die Basis des überarbeiteten Umweltberichtes aus Mai 2008 dar.

**Wesentliches Ergebnis der Umweltprüfung ist, dass die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter durch die Änderungen insgesamt als nicht erheblich anzusehen ist. Die zu diesem Ergebnis führende Umweltprüfung ist im zugehörigen Umweltbericht dokumentiert.**

##### 4.1 Lärmschutz

In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass sowohl die Werte der DIN 18005 als auch die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Die Genehmigung des Feuerwehrgerätehauses soll gemäß § 35 Abs. 2 BauGB erfolgen. Im Rahmen der Genehmigung ist ein entsprechendes Schallgutachten einzufordern, das sowohl die vom Feuerwehrgerätehaus ausgehenden Emissionen in Bezug auf die umliegenden Nutzungen ermittelt, als auch die Vorbelastung der geplanten Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr durch Lärm darstellt und die Belastung der Gemeinbedarfsfläche durch die vorhandenen gewerbliche Nutzung und den Straßenverkehrslärm abbildet. Vorschläge zur Minderung der Lärmemissionen sind darzulegen.

Die Abschichtung dieses Gutachtens auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens hat folgende Gründe:

Für ein detailliertes Lärmschutzgutachten müssen die wesentlichen objektbezogenen Informationen vorliegen. Es ist daher sinnvoll konkretere Prüfungen auf die Ebene der Baugenehmigung abzuschichten. Mit Vorlage der relevanten Objektdaten muss daher ein entsprechendes Gutachten vom Vorhabenträger vorgelegt werden, um auszuschließen, dass durch das Feuerwehrgerätehaus unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen für die umgebenden Nutzungen die Folge sind. Es gilt die TA-Lärm, die gebietsbezogene Richtwerte für das behördliche Zulassungsverfahren von Anlagen und Betriebsstätten vorgibt. In Bezug auf allgemeine Wohngebiete (WA) ist gemäß TA-Lärm der Richtwert 55/40 dB(A) Tag/Nacht einzuhalten. In Bezug auf Gewerbegebiete der Wert von 65/50 dB(A) Tag/Nacht und in Bezug auf die im Außenbereich liegenden, bewohnten Hofstellen ist der Mischgebietsrichtwert (MI/MD) der TA-Lärm von 60/45 dB(A) Tag/Nacht einzuhalten.

Ein weiteres zu beachtendes Regelwerk ist die DIN 18005. Die DIN 18005, im Unterschied zur TA-Lärm, ist anzuwenden bei der Neuausweisung bzw. Neuplanung von Baugebieten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei jeglicher Bauleitplanung sicherzustellen. Die Orientierungswerte gelten für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben.

Der Standort ist durch die Blumberger und Voßheider Straße sowie durch den örtlichen Gewerbebetrieb durch Geräuschemissionen vorbelastet. Das Feuerwehrgerätehaus - Ost ist nicht als „schutzbedürftige Nut-

zung“ einzustufen, da eine dauerhafte Anwesenheit von Feuerwehreinsatzkräften nicht vorgesehen ist. Die Anwesenheit von Einsatzkräften beschränkt sich lediglich auf den Einsatz- oder Übungsfall sowie Wartungsarbeiten im normalen Unterhaltungsbetrieb. Es ist nicht davon auszugehen, dass ungesunde Arbeitsbedingungen am Standort eintreten.

(Siehe zum Thema Lärmschutz auch ausführlich den Umweltbericht ab Seite 8)

#### **4.2. Bodenschutz, Natur und Landschaft**

Durch die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet die auszugleichen sind. Im Umweltbericht wird über eine Eingriffs-, Ausgleichsberechnung hilfsweise eine Bilanz zur Darstellung der ökologischen Wertverluste durch die geplanten Änderungen dargestellt.

Durch die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses und die Gewerbeflächenerweiterung im Plangebiet wird überwiegend das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Es kommt zu Flächenversiegelungen und Eingriffen in den Schichtaufbau des Bodens. Eng damit hängt auch die Grundwasserneubildung zusammen.

Um die Eingriffe zu mindern sind Bodenversiegelungen auf das Mindestmaß zu beschränken. Die ökologischen Wertverluste sind auszugleichen.

Vorgesehen ist der Ausgleich auf einer städtischen Fläche außerhalb des Geltungsbereiches der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes. Aus eigentumsrechtlichen Gründen ist ein Ausgleich in räumlicher Nähe zum Eingriff nicht möglich. Sinnvollerweise wird daher der Ausgleich an anderer, geeigneter Stelle hergestellt.

Grundsätzlich bieten sich dafür Flächen am Waldrand oder an Gewässern an. Auch ist es sinnvoll bereits hergestellte Ausgleichsmaßnahmen zu ergänzen. Das Ausgleichsflächenkonzept sieht letzteres auf einer Reservelfläche im Bebauungsplangebiet „Hornscher Kamp“ vor. Im Umweltbericht ab Seite 16 i.V.m. Anlage 2 des Umweltberichtes ist das Ausgleichsflächenkonzept „Streuobstwiese Hornscher Kamp“ ausführlich beschrieben und erläutert.

#### **4.3 Oberflächengewässer, Niederschlagswasser, Grundwasser**

Bei jeder Planung ist sicher zu stellen, dass eine schadlose Abführung des anfallenden **Oberflächenwassers** gemäß § 51 a LWG NRW gewährleistet ist.

Es ist geplant, das **Schmutzwasser** über einen neu herzustellenden Kanal bis zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Voßheider Straße zu führen. Über einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB soll die Herstellung des Schmutzwasserkanals gesichert werden.

Das anfallende **Regenwasser** auf der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr soll nach jetzigem Planungsstand in ein neu zu erstellendes Rückhaltebecken geleitet werden, das als Teich auf dem Gelände der Feuerwehr angelegt wird und ggf. für Übungszwecke der Feuerwehr nutzbar sein soll. Das Regenrückhaltebecken ist für ein 50-jährliches Regenereignis zu bemessen.

Für die weitere Ableitung des Niederschlagswassers kommen zwei Varianten in Frage:

Die erste Möglichkeit besteht darin, eine Ablaufführung im Freigefälle nach Osten zum vorhandenen Rückhaltebecken der Firma Holz Rehm zu führen. Von dort wird das Niederschlagswasser über den bestehenden Ablauf gedrosselt in das südlich fließende namenlose Gewässer eingeleitet. Die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers schließt eine Verschärfung der Abflusssituation im weiteren Gewässerlauf aus.

Eine zweite Möglichkeit besteht darin, das Niederschlagswasser aus dem Regenrückhaltebecken auf der Fläche der Feuerwehr gedrosselt in den Straßenseitengraben an der Voßheider Straße zu leiten. Voraussetzung ist allerdings, dass dieser ausreichend bemessen ist. Probleme an dieser Stelle mit der Straßenentwässerung

rung sind dem Kreis<sup>1</sup> nicht bekannt. Das Regenrückhaltebecken (RRB) auf der Fläche des Feuerwehrgerätehauses ist auch in diesem Fall auf ein 50-jährliches Regenereignis zu bemessen. Vor Stellung der Baugenehmigung ist beim Kreis ein Antrag auf Mitbenutzung des Wegeseitengrabens zu stellen und die Genehmigung den Antragsunterlagen beizufügen.

Welche der beiden Varianten zum Tragen kommt, kann jedoch erst abschließend mit Vorliegen der Detailplanung geklärt werden. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist die schadlose Ableitung des Regenwassers vom Vorhabenträger nachzuweisen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist den Bauantragsunterlagen beizufügen und mit dem Sachgebiet Stadtentwässerung der Stadt Lemgo sowie dem Kreis Lippe abzuklären.

## 5. Verfahren

Rechtsgrundlage der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art 1. des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Für die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der alten Hansestadt Lemgo wird das zweistufige „Regelverfahren“ gewählt. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren sind nicht gegeben.

Bei der Flächennutzungsplanänderung ist somit die Öffentlichkeit gem. § 3(1) über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und in einem zweiten Schritt förmlich im Rahmen einer Offenlage gemäß § 3(2) BauGB zu beteiligen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4(1) und 4(2) BauGB und die Nachbargemeinden gemäß §2 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit kann gemäß § 4a BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden durchgeführt werden.

Eine Umweltprüfung wird durchgeführt und über den Umweltbericht, als Teil der Planbegründung, dokumentiert.

Die anschließende Realisierung des Vorhabens soll durch eine Genehmigung gemäß § 35 (2) BauGB erfolgen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens werden die Vorgaben des Flächennutzungsplanes weiter konkretisiert.

Lemgo, den 28.05.2008

Alte Hansestadt Lemgo  
Der Bürgermeister

  
(Dr. Reiner Austermann)



<sup>1</sup> Telefonat vom 13.03.2008 zwischen Tiefbauamt der Stadt Lemgo und dem Kreis Lippe