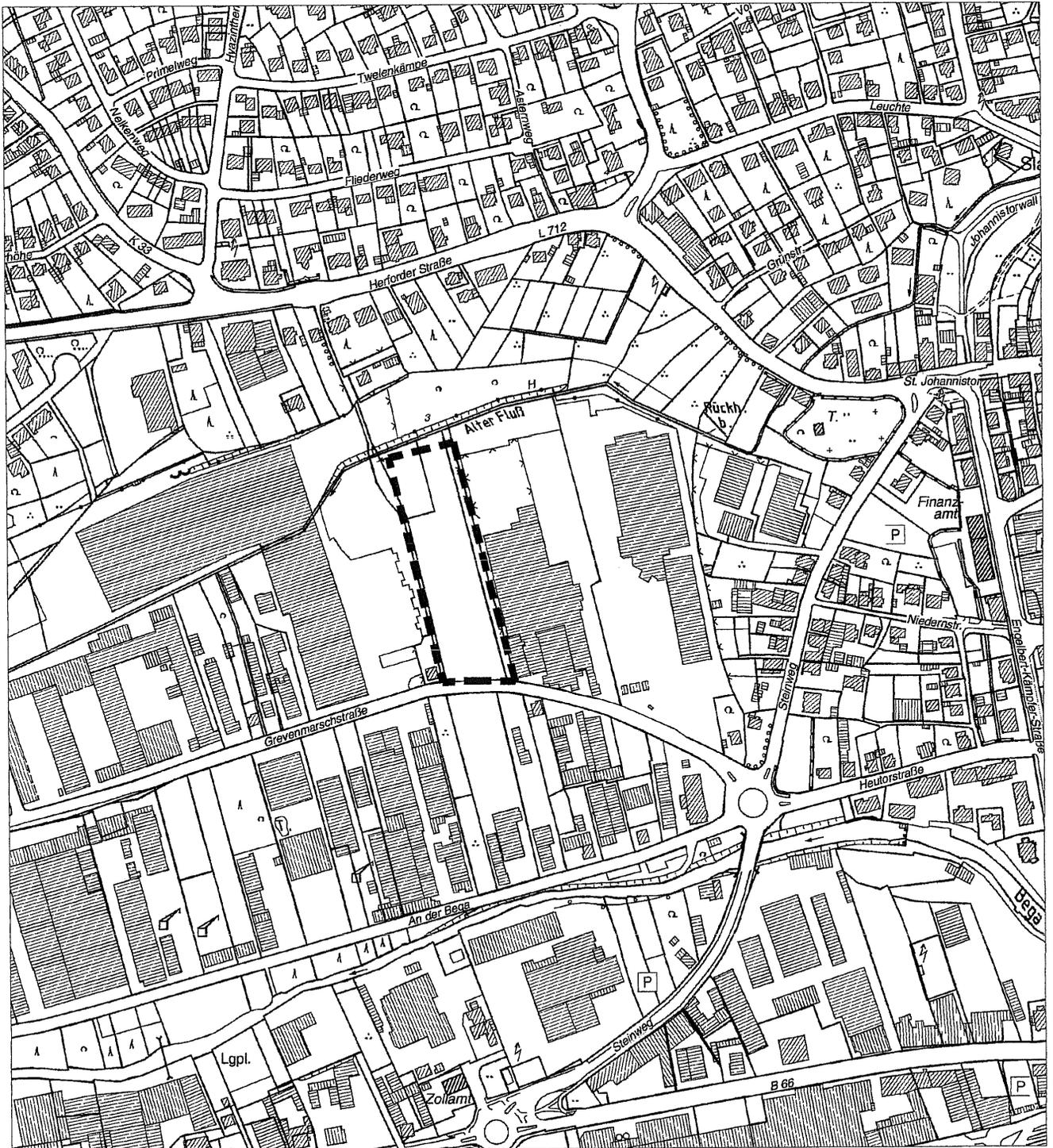




Flächennutzungsplan 24. Änderung "Erweiterung Marktkauf"

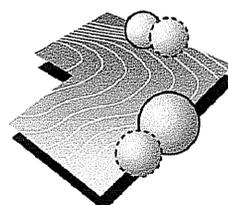
Umweltbericht



Umweltbericht

**zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo
im Zusammenhang mit der Erweiterung des Verbraucher-
und Baumarktes Marktkauf an der Grevenmarschstraße**

Kortemeier & Brokmann
Garten- und Landschaftsarchitekten | GmbH



Oststraße 92
32051 Herford
fon 05221.9739-0
fax ...973930

Umweltbericht

zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo im Zusammenhang mit der Erweiterung des Verbraucher- und Baumarktes Marktkauf an der Grevenmarschstraße

Auftraggeber:

AVA AG
Objektentwicklung
Fuggerstr. 11
33689 Bielefeld

Verfasser:

Kortemeier & Brokmann
Garten- und Landschaftsarchitekten GmbH
Oststraße 92, 32051 Herford

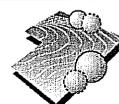
Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Martina Gaebler
Dipl.-Ing. Rolf Krämer

Herford, April 2005

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Rechtliche Einordnung, Aufgabenstellung	1
2.0	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren	1
...	2.1 Vorhabensbeschreibung	1
...	2.2 Beschreibung der wesentlichen Wirkfaktoren	2
3.0	Grundstruktur des Untersuchungsgebietes.....	2
...	3.1 Geografische und politische Lage	2
...	3.2 Naturraum.....	2
...	3.3 Fachplanungen.....	3
4.0	Schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung und Konfliktanalyse	3
...	4.1 Schutzgut Mensch/Erholung /Gesundheit.....	3
...	4.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	4
...	4.3 Schutzgut Boden	4
...	4.4 Schutzgut Wasser	5
...	4.5 Schutzgüter Klima und Luft	5
...	4.6 Schutzgut Landschaft.....	5
...	4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	6
5.0	Zusammenfassung.....	6



1.0 Rechtliche Einordnung, Aufgabenstellung

Mit der Verabschiedung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG-Bau) vom 24. Juni 2004 ist eine so genannte „Umweltprüfung“ grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren einschließlich der Flächennutzungspläne eingeführt worden. Gemäß den Übergangsvorschriften des § 244 EAG-Bau gelten die neuen gesetzlichen Regelungen für alle Bauleitpläne und Satzungen, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind oder die nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden.

Die Umweltprüfung dient der frühzeitigen Berücksichtigung umweltrelevanter Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Die einzelnen Arbeitsschritte der Umweltprüfung sind vollständig in das Bauleitplanverfahren integriert. Demnach sind die Ergebnisse der Umweltprüfung, die für eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, in dem vorliegenden Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht wird dabei Teil der Planbegründung.

2.0 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren

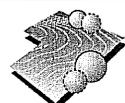
••• 2.1 Vorhabensbeschreibung

Die AVA AG (Allgemeine Handelsgesellschaft der Verbraucher AG) beabsichtigt die Modernisierung ihres Marktkauf-Einkaufszentrums in Lemgo.

Die Baumaßnahmen umfassen neben dem Umbau des SB-Warenhauses insbesondere den Neubau einer Gartenfachabteilung des Baumarktes mit Freigelände sowie eines Getränkemarktes. Darüber hinaus werden im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen auch die verkehrlichen Belange neu geregelt. Neben der Schaffung weiterer ebenerdiger Parkplätze ist auch eine Neukonzeption der Geh- und Radwege auf dem Gelände sowie im Anschluss an die Herforder Straße und an den Steinweg vorgesehen. Für die geplanten Veränderungen der Gebäude- und Parkplatzsituation werden bisher bereits schon versiegelte bzw. derzeit als Gewerbefläche genutzte Flächen in Anspruch genommen, so dass keine zusätzlichen Flächenversiegelungen entstehen.

Das Oberflächenwasser des Geländes wird derzeit in einen städtischen Kanal entwässert. Bei extrem lang anhaltenden Niederschlägen staut sich das Niederschlagswasser bis zum Marktkauf-Gelände zurück. Zusätzlich geht von dem im Norden anschließenden Fließgewässer „Alter Fluss“ eine Hochwassergefahr für das Gelände aus.

Zur Vermeidung der Rückstaugefahr im städtischen Kanalnetz errichtet die Stadt Lemgo derzeit einen neuen Sammelkanal im Bereich der Begastraße. Zur Verbesserung der ökologischen Situation im Niederungsbereich des „Alten Flusses“ ist eine Neuordnung durch die Entwicklung eines Hochwasserschutzkonzeptes vorgesehen. Das Oberflächenwasser, welches zurzeit den städtischen Kanal belastet, soll im Rahmen der Neugestaltung des Parkplatzes komplett dem „Alten Fluss“ zugeführt werden. Der-



zeit befestigte Flächen im Niederungsbereich des „Alten Flusses“ werden im Zuge der Maßnahmen zurückgebaut und stehen somit als Retentionsflächen zur Verfügung.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist für das beschriebene Vorhaben die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo erforderlich.

... 2.2 Beschreibung der wesentlichen Wirkfaktoren

Die durch das geplante Vorhaben oder durch einzelne Vorhabensbestandteile entstehenden unterschiedlichen Wirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter bzw. Teilschutzgüter werden als Wirkfaktoren bezeichnet. Anhand dieser Wirkfaktoren können die Empfindlichkeiten der Schutzgüter, die durch das Vorhaben entstehen, abgeschätzt werden.

Wesentliche Wirkfaktoren im Rahmen der Baumaßnahme bestehen in der temporären Inanspruchnahme von Flächen durch Baustelleneinrichtungen sowie durch eine Veränderung der landschaftlichen Wahrnehmung des Geländes im Zuge von Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich des „Alten Flusses“. Neuversiegelungen sind im Zuge der geplanten Maßnahme nicht vorgesehen, so dass in Bezug auf den Verlust von Biototypen und die Inanspruchnahme von natürlichen Bodenstandorten es zu keinen negativen Veränderungen kommen kann. Die im Rahmen eines Hochwasserschutzkonzeptes vorgesehene Neuordnung des Niederungsbereiches „Alter Fluss“ führt aus ökologischer Sicht zu einer Aufwertung der Gesamtsituation. Die im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter werden in Kapitel 4 betrachtet.

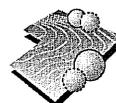
3.0 Grundstruktur des Untersuchungsgebietes

... 3.1 Geografische und politische Lage

Die Vorhabensfläche befindet sich auf dem Gebiet der Alten Hansestadt Lemgo im Kreis Lippe, Regierungsbezirk Detmold. Das geplante Untersuchungsgebiet liegt westlich der Innenstadt von Lemgo zwischen der Herforder Straße im Norden, der Grevenmarschstraße im Süden und dem Steinweg im Osten. Es hat eine Größe von etwa 20 ha.

... 3.2 Naturraum

Das geplante Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit 364 „Lipper Bergland“, genauer in der Untereinheit 364.16 „Lemgoer Talhang“. Meisel (1959) beschreibt die naturräumliche Einheit als ein weites, flach welliges, von 80 bis 160 m ansteigendes Löß- und Moränengebiet, das von der Bega in Ostwestrichtung durchflossen und von ihren Nebenflüssen stark gegliedert wird.



••• 3.3 Fachplanungen

Regionale und kommunale Planungen

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld (BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD 2004), stellt für den Bereich des geplanten Untersuchungsgebietes großflächig allgemeine Siedlungsbereiche sowie Bereiche für die gewerbliche und industrielle Nutzung dar. Teilbereiche des zentralen und südlichen Untersuchungsgebietes sind als Überschwemmungsbereich (der Bega) dargestellt.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo stellt für den Bereich der Vorhabensfläche eine Sonderbaufläche dar. Die Wohnbebauung entlang der Herforder Straße im Norden des Untersuchungsgebietes ist als Mischgebiet, der Niederungsbereich des „Alten Flusses“ sowie die angrenzenden Gartenflächen sind als Grünfläche dargestellt.

Der gültige Bebauungsplan Nr. 01.38 „Herforder Straße/Steinweg“ aus dem Jahr 1994 setzt für den Marktkauf-Bereich ein Sondergebiet fest. Westlich angrenzende Flächen sind als Gewerbeflächen ausgewiesen. Der nördlich anschließende Niederungsbereich des „Alten Flusses“ ist als private Grünfläche festgesetzt.

Naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen

Im Bereich des geplanten Untersuchungsgebietes sind keine rechtskräftigen Schutzgebietsausweisungen bzw. schutzwürdige Bereiche vorhanden.

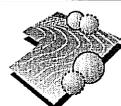
4.0 Schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung und Konfliktanalyse

••• 4.1 Schutzgut Mensch/Erholung/Gesundheit

Der Bereich der Vorhabensfläche wird derzeit ausschließlich als Gewerbefläche genutzt. Wohnbauflächen und die dazugehörigen Gartenflächen schließen sich großflächig nördlich des „Alten Flusses“ entlang der Herforder Straße an. Kleinflächig dienen zudem die östlich der Gewerbeflächen liegenden Grundstücke der wohnbaulichen Nutzung. Diesen Bereichen kommt im Allgemeinen eine hohe Bedeutung und somit Empfindlichkeit gegenüber Bauvorhaben zu.

Eine Erholungsnutzung findet aufgrund der nicht vorhandenen Infrastruktur (insbesondere Fuß- und Radwegeverbindungen) im Vorhabensbereich nicht statt und hat daher für das Gebiet keine Bedeutung.

Im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme kann es während der Bauphase zu einer Beeinträchtigung der direkt angrenzenden Wohnbauflächen durch Lärm- und Staubimmissionen kommen. Das genaue Ausmaß dieser Beeinträchtigung kann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt werden.



Im Zuge der Umsetzung eines Hochwasserschutzkonzeptes für den „Alten Fluss“ ist die Errichtung eines Fuß- und Radweges entlang des südlichen Ufers vorgesehen, so dass es zu einer Aufwertung dieses Belanges kommen wird.

Insgesamt sind **keine erheblichen** Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

... 4.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet werden dominiert von der großflächigen gewerblichen Nutzung im Gewerbegebiet „Grevenmarsch“. Die Vorhabensfläche wird dabei eingenommen von zwei Einzelhandelskomplexen sowie einem vollständig versiegelten Großparkplatz. Nördlich des Markkauf-Areals schließen sich Grünlandflächen und Gehölzstrukturen an, die die Uferbereiche des Fließgewässers „Alter Fluss“ gliedern. Insgesamt ist dieser Bereich durch vorhandene oberirdische Versorgungsleitungen sowie durch Unrat deutlich anthropogen belastet und als wenig naturnah anzusprechen.

Die Flächen zwischen dem Niederungsbereich des „Alten Flusses“ sowie der Herforder Straße werden großflächig von Nutz- und Ziergartenflächen im Bereich von Einfamilienhäusern eingenommen.

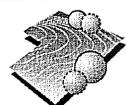
Im Zuge der geplanten Umgestaltung des Verbraucher- und Baumarktes werden ausschließlich bereits versiegelte oder durch Gewerbeflächen in Anspruch genommene Flächen überbaut, so dass es zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung kommen wird. Die für das Hochwasserschutzkonzept geplanten Veränderungen können detailliert erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet werden. Insgesamt ergeben sich jedoch für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen aufgrund der vorgesehenen klaren Gliederung zwischen Gewerbegebiet und den Uferandbereichen des „Alten Flusses“ ausschließlich positive Veränderungen.

Es ist daher mit **keinen erheblichen** Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

... 4.3 Schutzgut Boden

Das Untersuchungsgebiet ist geologisch geprägt durch die im Niederungsbereich des „Alten Flusses“ vorhandenen holozänen Bach- und Flussablagerungen (Auenlehme). Daran schließen sich nördlich Vorschüttsande der Saale-Eiszeit sowie Kiese der Mittelterrasse an, die flächig von Lößablagerungen überdeckt sind.

Aus den genannten geologischen Formationen haben sich in der Bega-Niederung großflächig braune Auenböden entwickelt. Die schluffigen Lehmböden zeichnen sich durch eine hohe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit und eine mittlere Durchlässigkeit in den Deckschichten aus. An den Unterhängen haben sich aus den Lößablagerungen Parabraunerden und Braunerden gebildet.



In weiten Bereichen des zentralen Untersuchungsgebietes sind aufgrund künstlicher Aufschüttungen für eine Gewerbenutzung keine natürlichen Bodenstandorte mehr vorhanden.

Durch das geplante Vorhaben werden ausschließlich bereits devastierte Bodenstandorte in Anspruch genommen, so dass es ausschließlich während der Bauphase zur temporären Inanspruchnahme von Böden kommen kann. Die Uferbereiche und somit deren Bodenstandorte werden in das Hochwasserschutzkonzept für den „Alten Fluss“ integriert und erfahren eine Aufwertung im Hinblick auf ihre Schutzgutfunktion. Es ist mit **keinen erheblichen** Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu rechnen.

... 4.4 Schutzgut Wasser

Nördlich der Vorhabensfläche fließt in Nordwestrichtung der „Alte Fluss“ als Vorfluter der Bega zu. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist es vorgesehen, die derzeit über das städtische Kanalsystem abgewinkelte Entwässerung des Marktkauf-Areals im Rahmen eines Hochwasserschutzkonzeptes neu zu ordnen. Dabei soll die Entwässerung des Areals zukünftig über den „Alten Fluss“ geregelt werden. Derzeit befestigte Flächen im Niederungsbereich werden im Zuge der Maßnahmen zurückgebaut, so dass für das Gewässer Retentionsflächen frei werden. Zusätzlich ist es vorgesehen, in weniger stark frequentierten Bereichen des Areals die vollflächige Versiegelung durch versickerungsfähiges Material zu ersetzen.

Insgesamt kommt es durch die Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes für den „Alten Fluss“ zu einer Aufwertung der Gesamtsituation, so dass **keine erheblichen** Auswirkungen für das Schutzgut Wasser entstehen.

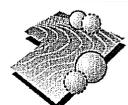
... 4.5 Schutzgüter Klima und Luft

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist eine Neuordnung des Niederungsbereiches „Alter Fluss“ geplant. Die Schaffung von zusätzlichen Retentionsflächen bringt für das Schutzgut Klima eine positive Veränderung im Hinblick auf eine Erhöhung der Verdunstungsrate auf innerstädtischen Grünflächen mit sich. Es ist insgesamt mit **nicht erheblichen** Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu rechnen.

... 4.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist geprägt durch eine großflächige gewerbliche Nutzung im Bereich sowie südlich der Vorhabensfläche. Ausgedehnte Siedlungs- und Gartenflächen liegen zwischen der Vorhabensfläche und der Herforder Straße. Der Niederungsbereich des „Alten Flusses“ ist als deutlich anthropogen überprägt anzusehen.

Das geplante Vorhaben sieht eine Neuordnung des Gesamtareals Marktkauf vor. Insgesamt bleibt der derzeitige Anteil an gewerblich genutzter Fläche erhalten. Veränderungen in Bezug auf das Landschaftserleben werden durch die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen im Niederungsbereich des „Alten Flusses“ wirksam. Die Neu-



schaffung von Retentionsräumen und die deutliche Trennung zwischen Gewerbe und Niederungsbereich führt zu einer deutlichen Aufwertung des Geländes.
Für das Schutzgut Landschaft kommt es zu **keinen erheblichen** Auswirkungen.

••• 4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für den Bereich der Vorhabensfläche sind keine archäologischen Fundstellen, Bodendenkmale oder Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Aufgrund der hohen Vorbelastungen durch die schon vorhandene intensive gewerbliche Nutzung des Vorhabensbereiches ist von **keinen erheblichen** Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter auszugehen.

5.0 Zusammenfassung

Die AVA AG (Allgemeine Handelsgesellschaft der Verbraucher AG) beabsichtigt die Modernisierung ihres Marktkauf-Einkaufszentrums in Lemgo.

Die Baumaßnahmen umfassen neben einer Umgestaltung des Baumarktgeländes auch die Neuregelung der Hochwasserschutzsituation im Bereich des nördlich der Vorhabensfläche liegenden „Alten Flusses“. Die Planung sieht im derzeitigen Stadium die Schaffung von neuen Retentionsflächen sowie eine klare Trennung zwischen Gewerbe und Niederungsbereich vor.

Die geplanten Umbaumaßnahmen auf dem Marktkauf-Areal werden ausschließlich bereits versiegelte oder als Gewerbe genutzte Flächen in Anspruch nehmen, so dass es zu keinen zusätzlichen Versiegelungen kommen wird.

Für die Betrachtung der voraussichtlich entstehenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter ist demnach insbesondere die im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes umzusetzenden Maßnahmen entscheidend. Da es insgesamt zu einer Aufwertung der gesamtökologischen Situation im Niederungsbereich des „alten Flusses“ kommen wird, ist von **keinen negativen** Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter auszugehen.

Herford, April 2005

