

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße/Wasserfurche Ost“
der Alten Hansestadt Lemgo
Im Verfahren nach §§ 2 - 4 BauGB**

Textliche Festsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße/Wasserfurche Ost“ der Alten Hansestadt Lemgo hat folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße/Wasserfurche Ost“ sind:

- die Zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanV 90 im Maßstab 1:500 vom 09.07.2020
- die Textlichen Festsetzungen vom 09.07.2020
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilplan 1 „Lageplan, Dachaufsichten“, Teilplan 2 „Ansichten, Referenzbilder“, Teilplan 3 „Geländeschnitte“) vom 09.07.2020

Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht als Teil der Begründung sind dem Bebauungsplan zugefügt.

Der verbindliche Sanierungsplan ist dem Bebauungsplan zugefügt.

Zugehörige Gutachten:

1. AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße/Wasserfurche Ost“ der Stadt Lemgo. Bielefeld, 20.03.2017 – Geräusche Neubau Einzelhandelsmärkte ohne Nachnutzung Altstandort Edeka
2. AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße/Wasserfurche Ost“ der Stadt Lemgo. Bielefeld, 09.02.2018 – Geräusche Neubau Einzelhandelsmärkte unter Annahme der Nachnutzung Altstandort Edeka
3. AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung zu den Geräusch-Immissionen des KFZ-Verkehrs auf öffentlichen Straßen im Umfeld des Gebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost“ in Lemgo. Bielefeld, 08.02.2018 – Geräusche Kfz durch Betrieb Lebensmittelmärkte
4. AKUS GmbH: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost“ der Stadt Lemgo; unser schalltechnisches Gutachten BLP-16 1150 01 vom 20.03.2017. Bielefeld, 19.03.2018 - Stellungnahme zur Dimensionierung der Schallschutzwand
5. AKUS GmbH: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost“ der Stadt Lemgo; unser schalltechnisches Gutachten BLP-16 1150 01 vom 20.03.2017, BLP-18 1024 01 vom 09.02.2018 und BLP-18 1025 01 vom 08.02.2018 sowie unsere Stellungnahme BLP-16 1150 20 vom 19.03.2018. Bielefeld, 07.05.2020 - Stellungnahme Schallemissionen Grundwasserbehandlungsanlage
6. AKUS GmbH: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost“ der Stadt Lemgo; unser schalltechnisches Gutachten BLP-16 1150 01 vom 20.03.2017, BLP-18 1024 01 vom 09.02.2018 und BLP-18 1025 01 vom 08.02.2018 sowie unsere Stellungnahme BLP-16 1150 20 vom 19.03.2018. Bielefeld, 07.05.2020 - Stellungnahme zur Aktualität der Gutachten
7. CIMA: Aktualisierung des Verträglichkeitsgutachtens „Standort Stadtteilzentrum Brake in Lemgo – Erweiterung und Verlagerung Edeka, Neuansiedlung Drogeriemarkt, optional Nachnutzung Edeka-Altstandort“ aus 2016 – in drei Varianten. Hannover, Mai 2020
8. CIMA: Ergänzung zum cima-Verträglichkeitsgutachten „Standort Stadtteilzentrum Brake in Lemgo – Erweiterung und Verlagerung Edeka, Neuansiedlung Drogeriemarkt, optional Nachnutzung Edeka-Altstandort“ aus 09/2016. Lübeck, November 2016
9. IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße/Wasserfurche Ost“ Verkehrsuntersuchung. Wallenhorst, April 2017
10. IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG: Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 02.03 Lemgoer Straße/Wasserfurche Ost“. Wallenhorst, Januar 2018
11. UMWELTLABOR ACB GmbH: Sanierungsplan - Grundstück Lemgoer Straße 55, 32657 Lemgo-Brake -. Münster, Dezember 2019

12. UMWELTLABOR ACB GmbH: Gutachten zu orientierenden Bodenuntersuchungen, Lemgoer Straße 55, 32657 Lemgo-Brake. Münster, Januar 2016
13. UMWELTLABOR ACB GmbH: Gutachten zu ergänzenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen, Lemgoer Straße 55, 32657 Lemgo-Brake. Münster, Oktober 2017
14. UMWELTLABOR ACB GmbH: Gutachten zu ergänzenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen, Lemgoer Straße 55, 32657 Lemgo-Brake. Münster, Januar 2018

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

1.1 Vorhabengebiet - Teilfläche 1 „Einzelhandel – Lebensmittelmarkt/Vollsortimenter“

Innerhalb der Teilfläche 1 „Einzelhandel – Lebensmittelmarkt/Vollsortimenter“ des Vorhabengebietes sind ein Lebensmittelvollsortimentmarkt und ein Bäckereikonzessionär mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.150 qm und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß Lemgoer Sortimentsliste (Cima 2015) zulässig. Außerdem zulässig ist ein, dem Hauptbetrieb untergeordneter Dienstleistungskonzessionär.

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10 % der genehmigten Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Dies ist ein relativer Wert bezogen auf die genehmigte Gesamtverkaufsfläche.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Lemgoer Liste“ aus der „Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Alte Hansestadt Lemgo“ (Cima 2015)

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Lemgoer Liste“ aus der „Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Alte Hansestadt Lemgo“ (Cima 2015)

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Elektrohaushaltskleingeräte
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Computer und Kommunikationselektronik, (einschließlich Zubehör)
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)

Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Lemgoer Sortimentsliste (CIMA 2015) sind im Vorhabengebiet Teilfläche 1 allgemein zulässig.

Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Lemgoer Liste“ aus der „Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Alte Hansestadt Lemgo“ (Cima 2015)

- Sport- und Freizeitgroßgeräte
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)

- 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
- Elektrohaushaltsgroßgeräte
- Lampen und Leuchten
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Auto und Autozubehör
- gartenmarktspezifische Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)
- Motorenkraftstoffe
- Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen...

1.2 Vorhabengebiet - Teilfläche 2 „Einzelhandel – Drogeriemarkt“ ist

Innerhalb der Teilfläche 2 „Einzelhandel – Drogeriemarkt“ des Vorhabengebietes ist ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 600 qm zulässig.

Folgende **Hauptsortimente** gemäß Lemgoer Liste (CIMA 2015) sind innerhalb des Vorhabengebietes Teilfläche 2 „Einzelhandel – Drogeriemarkt“ zulässig:

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Lemgoer Liste (CIMA 2015):

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente gemäß Lemgoer Liste:

- Parfümerie- und Kosmetikartikel

Die im folgenden genannten **Nebensortimente** sind auf bis zu 30 % der genehmigten Gesamtverkaufsfläche zulässig, wobei ein einzelnes Sortiment eine Verkaufsfläche von maximal 50 qm nicht überschreiten darf:

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Lemgoer Liste (CIMA 2015):

- Schnittblumen und kleinere Pflanzen

Zentrenrelevante Sortimente gemäß Lemgoer Liste (CIMA 2015):

- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen; hier nur: Bilder, Bilderrahmen
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Elektrohaushaltskleingeräte
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Computer und Kommunikationselektronik, (einschließlich Zubehör)
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)

Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Lemgoer Sortimentsliste (CIMA 2015) sind innerhalb der Teilfläche 2 „Einzelhandel – Drogeriemarkt“ allgemein zulässig.

- 1.3 Innerhalb des Vorhabengebietes sind gemäß § 12 Abs. 3 a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung bezogen auf die Höhenlage der Verkehrsflächen im Bereich der Wasserfurche ($H^1 = 101,92$ m ü. NHN für Teilfläche 1) bzw. der Lemgoer Straße ($H^2 = 103,55$ m ü. NHN für Teilfläche 2) festgesetzt und der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf das höchste Bauteil des Gebäudes wie z.B. die Oberkante Attika bei flach geneigten Dächern oder Flachdächern. Die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe erfolgt vom definierten Bezugspunkt (s.o.) aus.

- 2.1.2 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Lüftungsaufbauten, Abgasanlagen, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,0 m zugelassen werden, sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und vom öffentlichen Raum, insbesondere von der Schloßstraße nicht einsehbar sind.

- 2.1.3 Photovoltaikanlagen auf Dächern dürfen die Oberkante der Attika nicht überschreiten.

- 2.1.4 Die maximal zulässige Höhe des gemeinschaftlichen Werbepylons (Pylon) wird mit einer Höhe von 7,00 m bezogen auf den Mittelwert der beiden festgesetzten Höhenbezugspunkte H^1 und H^2 (102,73 m ü. NHN) festgesetzt.

- 2.1.5 Die maximal zulässige Höhe der Werbestele für den Drogeriemarkt (Stele) wird mit einer Höhe von 4,00 m bezogen auf die Lemgoer Straße ($H^2 = 103,55$ m ü. NHN) festgesetzt.

- 2.1.6 Zur Höhe der Lärmschutzwand wird auf Punkt 6 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" verwiesen.

2.2 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ 0,8 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,95 zulässig.

3. BAUWEISE

(gemäß § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise

Für die Teilfläche 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gemäß § 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Sammelplätze für Einkaufswagen und Fahrradabstellplätze (überdacht und nicht überdacht) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 4.2 Innerhalb der Stellplatzanlage ist maximal ein Standplatz für temporäre Verkaufsangebote (z.B. Verkaufswagen) als Konzessionärsfläche zulässig. Behelfsbauten, Lagerplätze und ähnliche Anlagen sind unzulässig.

5. EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(gemäß § 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB)

- 5.1 Direkt nordöstlich der Ein- und Ausfahrt zur Wasserfurche ist beim Verlassen des Plangebietes in Richtung Norden eine geringfügige Überführung der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten durch Lkw zulässig. Alle weiteren Verkehre sind über die festgesetzte Ein- und Ausfahrt zur Wasserfurche und die Ausfahrt zur Lemgoer Straße abzuwickeln.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Innerhalb des Plangebietes ist folgende aktive Schallschutzmaßnahme auf Basis des Schallgutachtens festgesetzt:
Im Bereich der in der Planzeichnung mit LSW gekennzeichneten Lärmschutzwand ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,00 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkte H³ (103,53 m ü. NHN) zu errichten.
Die festgesetzte Lärmschutzwand muss ein bewertetes Schalldämmmaß Rw von mindestens 25 dB aufweisen.

7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 7.1 Im Bereich der Stellplatzanlage sind insgesamt mindestens 8 großkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume der I. Ordnung gemäß der Pflanzliste (s. 7.5) fachgerecht anzupflanzen. Die Baumstandorte sind in der Planzeichnung verortet und können im Bedarfsfall angepasst werden. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen. Baumscheiben sind zu begrünen oder mit organischen, natürlichen Materialien zu gestalten.
- 7.2 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen mit der Kennzeichnung „A“ sind flächendeckend mit standortgerechten Bodendeckern zu begrünen. Zur Andeckung der zu bepflanzen Flächen sind natürliche, organische Materialien zu verwenden.
- 7.3 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen mit der Kennzeichnung „B“ sind flächendeckend mit standortgerechten Sträuchern gemäß der Pflanzliste (s. 7.5) zu begrünen. Zur Andeckung der zu bepflanzen Flächen sind natürliche, organische Materialien zu verwenden. Im Bereich der zu bepflanzen Flächen mit der Kennzeichnung „B“ sind befestigte Flächen in Form von Fluchtwegen zulässig.
- 7.4 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sowie der gemäß textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen und durch bodenständige Staudenfluren oder Sträucher zu ersetzen.

7.5 Pflanzliste

Großkronige Bäume I. Ordnung – Mindestqualität: HST, StU 16-18:

Acer platanoides ‚columnare‘	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Corylus colurna	Baumhasel

Sträucher:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rugosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Roter Hartriegel
Haselnuss
Schlehe
Hunds-Rose
Apfelrose
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. WERBEANLAGEN

1.1 Werbefylone:

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung „Pylon 1“ ist ein Gemeinschaftswerbefylon mit einer maximalen Höhe von 7,00 m und einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung „Pylon 2“ ist ein Gemeinschaftswerbefylon mit einer maximalen Höhe von 4,00 m und einer maximalen Breite von 1,00 m zulässig.

1.2 Auf Dachflächen und oberhalb der Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

1.3 Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Das Werbekonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teilplan 2) ist hinsichtlich der Größe, Anzahl und Anordnung verbindlich.

1.4 Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.

2. FASSADENGESTALTUNG

2.1 Die Fassadengestaltung hat im Bereich der Teilfläche 1 zu mindestens 45 % und im Bereich der Teilfläche 2 zu mindestens 70 % unter der Verwendung heller Farbtöne zu erfolgen.

2.2 Die Fassaden sind im Bereich der Teilfläche 1 zu mindestens 35 % und im Bereich der Teilfläche 2 zu mindestens 10 % zu begrünen. Das Begrünungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teilplan 2) ist hinsichtlich der Größe, Anzahl und Anordnung verbindlich.

Pflanzliste

Rankende Fassadenbegrünung (immergrün):

Lonicera henryi	Geißblatt
Hedera helix	Efeu
Clematis armandii	Immergrüne Waldrebe

Intensive Fassadenbegrünung (immergrün):

Asplenium scolopendrium	Hirschzungenfarn
Bergenia cordifolia (in Sorten)	Bergenie
Carex morawii (in Sorten)	Japansegge
Carex comans (in Sorten)	Segge
Epimedium x perralchicum	Frohnleiten, Elfenblume
Euonymus fortunei (in Sorten)	Kriechspindelsrauch
Geranium macrorrhizum (in Sorten)	Storchschnabel
Geranium sanguineum (in Sorten)	Blutstorchschnabel
Heuchera micrantha (in Sorten)	Silberglöckchen
Heuchera macroph	Purpurglöckchen
Luzula nivea	Schneemarbel
Pachysandra terminalis	Dickmännchen
Polypodium vulgare	Tüpfelfarn
Saxifraga x arendsii	Steinbrech
Sedum spurium (in Sorten)	Teppich-Fettblatt
Tiarella cordifolia	Schaumblüte
Vinca minor (in Sorten)	Kleines Immergrün
Waldsteinia ternata	Golderdbeere

HINWEISE

ALTLASTEN

Auf dem Grundstück Lemgoer Straße 55 (Flurstück 309, Flur 13, Gemarkung Brake) befand sich in der Vergangenheit die Maschinenfabrik August Burre und die damit verbundenen altlastenspezifischen Einrichtungen (Tankanlage, Prüfstände, Fertigungshalle etc.).

Der vorliegende verbindliche Sanierungsplan (Umweltlabor ACB GmbH: Sanierungsplan - Grundstück Lemgoer Straße 55, 32657 Lemgo-Brake -. Herford, 19.12.2019) gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) dient dem Nachweis, dass durch die ordnungsgemäße Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen dauerhafte Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit vermieden werden und eine unbedenkliche Folgenutzung entsprechend der vorliegenden Zielplanung gewährleistet ist.

IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Einhaltung des Immissionsschutzes der angrenzenden Nutzungen sind gemäß der Vorgaben des zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten Immissionsgutachtens (Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 02.03, Herford, März 2017) die Betriebszeiten im Plangebiet auf die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu begrenzen. Diese Auflage wird im Durchführungsvertrag und der Baugenehmigung normiert.

ARTENSCHUTZ

Da ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Umbauarbeiten an den Gebäudedächern unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Lippe ein Fachgutachter zu beauftragen. Sollten hieraus Maßnahmen resultieren, sind diese einzuhalten und umzusetzen.

VERKEHRSORDNENDE MASSNAHMEN

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass eine Erschließung über die Kreuzung Lemgoer Straße (L 941)/ Wasserfurche/ Schloßstraße möglich ist, ohne dass umfassende bauliche Maßnahmen an der Kreuzung oder der Wasserfurche und Lemgoer Straße erforderlich werden. Die Verkehrsqualität wird sich trotz der ansteigenden Belastung nicht negativ verändern und auch negative Auswirkungen auf das Sicherheitsniveau sind nicht zu erwarten. Seitens des Gutachters wird empfohlen in der Wasserfurche eine Linksabbiegehilfe zu markieren. Diese Maßnahme wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen und ist im VBP und im VEP dargestellt.

DENKMALSCHUTZ

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Erarbeitet für die Stadt Lemgo
Im Auftrag des Vorhabenträgers
Coesfeld, 09.07.2020

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

VERFAHRENSVERMERKE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

27 02.03 „LEMGOER STRAßE /WASSERFURCHE OST“

1. Aufstellungsbeschluss

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung durch den Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo am **20.09.2016** ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **28.06.2017** bis **20.07.2017** durchgeführt.

3. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am **28.06.2017** benachrichtigt und gemäß § 4(1) BauGB zur Äußerung aufgefordert.

4. Offenlagebeschluss

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung hat am **16.06.2020** beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange einzuholen.

5. Öffentliche Auslegung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **03.08.2020** bis **04.09.2020** öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am **27.07.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am **31.07.2020** von der Offenlage benachrichtigt und zur Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **03.08.2020** bis **04.09.2020** aufgefordert.

7. Abwägung der Stellungnahmen

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo am **22.09.2020** abgewogen.

8. Abwägung der Stellungnahmen

Sämtliche im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Rat der Alten Hansestadt Lemgo am **28.09.2020** abgewogen.

9. Satzungsbeschluss

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666) vom Rat der Alten Hansestadt Lemgo am **28.09.2020** als Satzung beschlossen worden.

10. Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den Ratsbeschlüssen übereinstimmt und das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren eingehalten wurde.

Lemgo, 30.09.2020

ALTE HANSESTADT LEMGO


(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister



11. Rechtskraft

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 25.03.2021 ortüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lemgo, 30.03.2021

ALTE HANSESTADT LEMGO


(Markus Baier)
Bürgermeister

