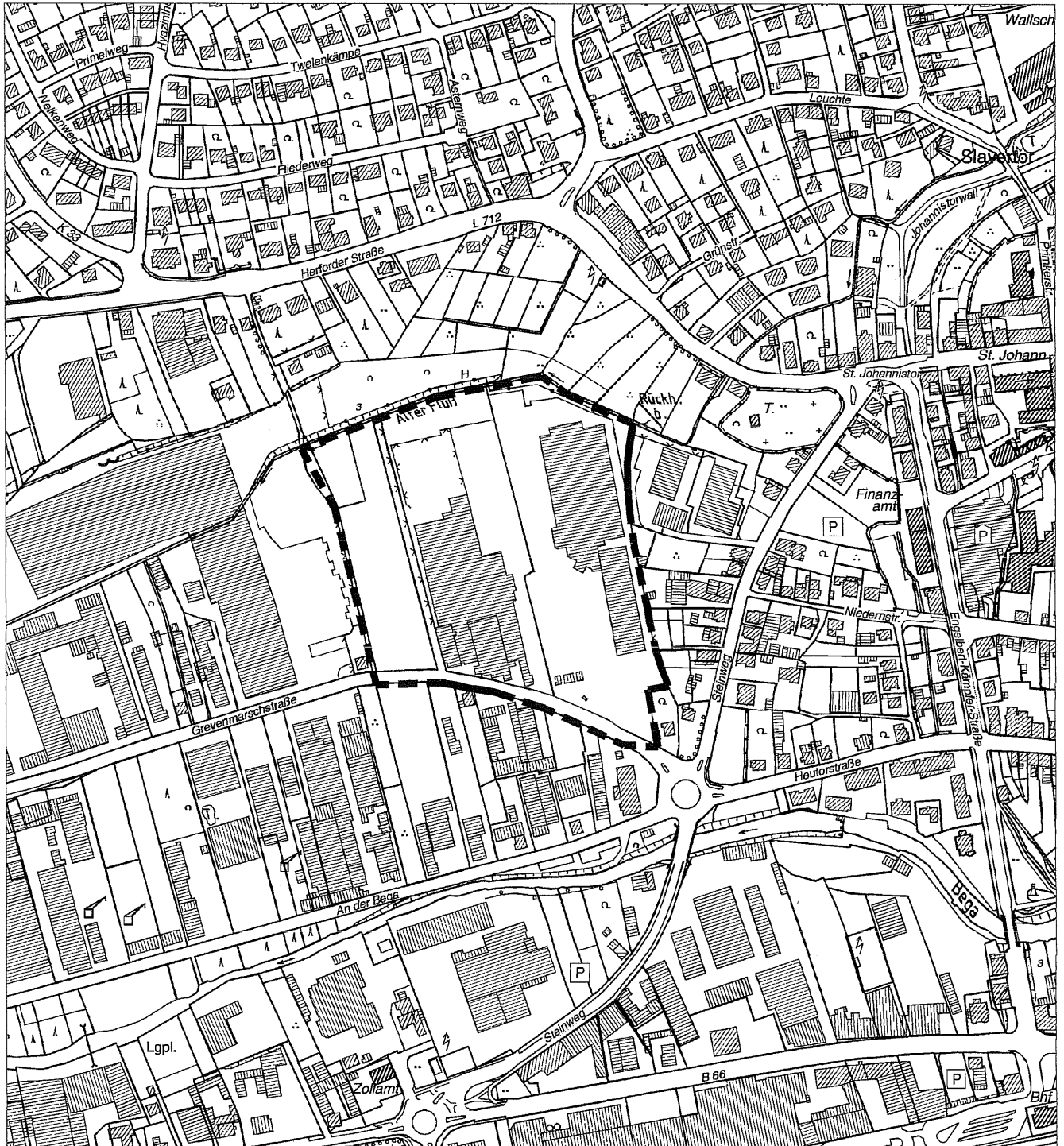




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.09 "Marktkauf"

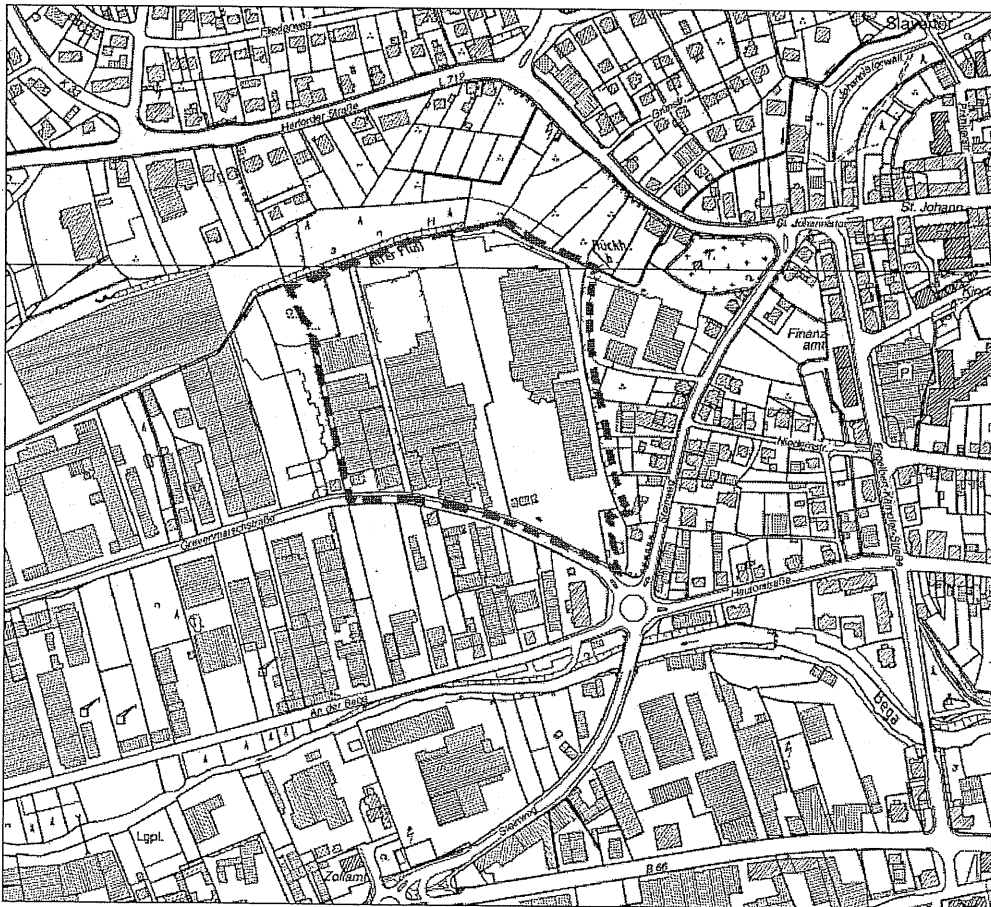
Begründung



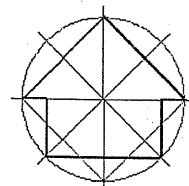
B e g r ü n d u n g
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
MARKTKAUF
Nr. 27 01.09
(Verbraucher- und Baumarkt)
Alte Hansestadt Lemgo

1. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans MARKTKAUF Nr. 27 01.09 (Verbraucher- und Baumarkt) umfasst den Bereich von der südlich gelegenen Grevenmarschstraße bis zur nördlichen Begrenzung durch den 'Alten Fluß'. Östlich wird das Gebiet begrenzt durch ein MI-Gebiet, das bis zum Steinweg reicht, westlich durch ein GE-Gebiet, festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 01.38 'Herforder Straße/Steinweg'.



ÜBERSICHT o. MASZSTAB
GEMARKUNG: LEMGO
FLUR: 24



2. Lage des Plangebiets und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet schließt in westlicher Richtung an den historischen Stadtkern der Stadt Lemgo an. Das Gebiet wird erschlossen über die Straße 'An der Bega' und den Steinweg, jeweils als Zubringer für die direkt angrenzende Grevenmarschstraße.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird bereits durch die Marktkauf Handelsgesellschaft mbH & Co. OHG genutzt mit einem Verbrauchermarkt mit angeschlossenem Fachmarkt und einer Tankstelle sowie mit einem Baumarkt.

Die westlich angrenzende Produktionsstätte für Freizeitmöbel wurde verlagert, diese Fläche soll der Erweiterung Marktkauf dienen. Das Plangebiet Marktkauf Nr. 27 01.09 Verbrauchermarkt und Baumarkt hat eine Größe von 5,92 ha.

3. Übergeordnete Vorgaben:

Im Jahr 2000 hat der Rat der Alten Hansestadt Lemgo beschlossen, dass ein Einzelhandelskonzept der CIMA GmbH als Orientierungshilfe für zukünftige Standortentscheidungen herangezogen wird.

Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erfolgte 2004, verbunden mit einer gutachterlichen Stellungnahme zur Entwicklung des Gewerbegebiets Grevenmarschstraße.

Der Gutachter schlägt vor, im Bereich Grevenmarschstraße großflächigen Einzelhandel nur nördlich der Grevenmarschstraße und östlich einer Linie, die etwa die östliche Hälfte der Hansa-Messehallen noch mit einbezieht, zuzulassen, jedoch nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

4. Anlass der Planung:

Die Gutachter weisen in ihrem Entwicklungskonzept für die Grevenmarschstraße auf den modernisierungsbedürftigen Zustand des Marktkauf-Komplexes hin, da ein Mittelzentrum wie Lemgo neben einer gesunden Innenstadt auch Fachmarktangebote auf einem modernen kundenfreundlichen Stand vorweisen sollte, auch im Hinblick auf einen sich verschärfenden Wettbewerb mit anderen Mittelzentren sowohl im Lebensmittel- als auch im Baumarktbereich.

Eine im Plangebiet ehemals ansässige Fabrik für Freizeitmöbel hat diesen Standort aufgegeben und in das Industriegebiet Lemgo-West verlegt. Dadurch ergaben sich Möglichkeiten, den Standort 'Marktkauf' zu erweitern, um so verbesserte Verkaufsflächen für den Verbraucher- wie auch für den Bau- und Gartenmarkt zu schaffen.

Um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist es erforderlich, den gültigen Flächennutzungsplan im Teilbereich frühzeitig zu überarbeiten. Anstelle der gewerblichen Bauflächen wird in dem Bereich der ehemaligen Fabrik für Freizeitmöbel eine Sonderbaufläche/Verbraucher- und Baumarkt dargestellt.

Zur Sicherung und Modernisierung des Standortes 'Marktkauf' sind seitens der Vorhabenträger folgende Maßnahmen geplant:

- Erweiterung der Baumarkt-Fläche und Verlagerung des Freigeländes.
- Abbruch des bisherigen Fachmarktes für Getränke, Elektro und Spiel- und Sportartikel zur Erweiterung des Verbrauchermarktes
- Neubau eines separaten Getränkemarktes, alle anderen Fachmarktsortimente werden in den Verbrauchermarkt verlagert. Durch die Maßnahme kommt es nicht zur Ausweitung von zentrenrelevanten Sortimenten.
- Neugestaltung und Erweiterung des Gartenbereichs im Baumarkt.
- Anbau einer Baustoffhalle an den Baumarkt.
- Verbesserung der Parkplatzsituation für den Kunden und Verbesserung der Anlieferbedingungen, z. B. durch Verlagerung der Baumarktanlieferung. Das neue Verkehrskonzept mindert die Unfallrisiken im öffentlichen Raum.

5. Ziele der Planung

- Stärkung der Zentralität der Stadt Lemgo als Mittelzentrum.
- Stärkung des Fachmarktangebots für das Mittelzentrum Lemgo.
- Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit für den Standort 'Marktkauf'
- Verbesserung des Angebots der Kundenparkplätze.
- Verbesserung der Zu- und Abfahrten für den Pkw- und Lkw-Verkehr.
- Entlastung des öffentlichen Kanals in der Grevenmarschstraße.

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme:

6.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld:

Nördlich des Plangebiets befinden sich hinter dem 'Alten Fluß' nicht genutzte Brachflächen.

Östlich neben dem vorhandenen Verbrauchermarkt grenzt ein vorhandenes MI-Gebiet an.

Südlich wird die Fläche begrenzt durch die Grevenmarschstraße.

Westlich schließt ein im B-Plan Nr. 01.38 ausgewiesenes GE-Gebiet an.

6.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet:

Im zurzeit gültigen B-Plan Nr. 01.38 ist dieses Plangebiet als SO- und GE-Gebiet ausgewiesen.

Mit Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans MARKTKAUF Nr. 27 01.09 (Verbraucher- und Baumarkt) tritt der bisherige Bebauungsplan Nr. 01.38 „Herforder Straße/Steinweg“ in diesem Teilbereich, angezeigt durch die Verfügung des Regierungspräsidenten vom 15.03.1989, AZ: 35.21.11-511/L.72, außer Kraft

Die beabsichtigte neue Festsetzung ist:

- SO 1 Verbrauchermarkt,
- SO 2 Bau- und Gartenmarkt sowie
- SO 3 Getränkemarkt.

7. Planung:

7.1 Städtebauliches Konzept:

Das städtebauliche Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans MARKTKAUF Nr. 27 01.09 sieht eine planungsrechtliche Neuordnung für diesen Bereich vor.

Der Bereich des vorhandenen Bau- und Gartenmarktes sowie der Bereich der ehemaligen Fabrik für Freizeitmöbel wird vom GE-Gebiet in ein SO 2 bzw. SO 3 verändert. Die auf dem Gebiet der ehemaligen Fabrik bestehenden Gebäude werden abgebrochen.

Das gesamte Gebiet wird baulich überarbeitet und teilweise durch Neubauten ergänzt.

Im Einzelnen sind folgende Baumaßnahmen geplant.

a) Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes durch folgende Baumaßnahmen:

- Verlagerung des Haupteingangs mit Einbau eines Bäckerbistros und des auch zurzeit vorhandenen Schlüsseldienstes.
- Verlagerung des Gartenfreigeländes auf die Westseite des Baumarktes.
- Das zurzeit vorhandene Freigelände wird zum Parkplatz ausgebaut.
- Erweiterung der Gewächshäuser und Verlagerung der Überdachung auf das zusätzlich erworbene Gelände.
- Verlegung des Lagers und somit Verlagerung der Anlieferung von der Grevenmarschstraße auf das Grundstück des Getränkemarktes.
- Abbruch der Obergeschosse des ehemaligen Aussiedlerheims und Angleichung der zukünftigen Verkaufsfläche an die Höhe der Baumarkthalle.
- Abtrennung der niedrigen Verkaufsfläche unter der ehemaligen Druckerei und Nutzung als externe Shopzone.
- Anbau einer Baustoffhalle mit separater Abholmöglichkeit für den Kunden auf dem bisher gewerblich genutzten Grundstück.
- Abbruch des Teilgebäudes mit dem Küchenstudio.

b) Getränkemarkt:

- Neubau eines separaten Getränkefachmarktes mit Leergutlager.
- Separater Kundenparkplatz mit separater Ein- und Ausfahrt.
- Separate Getränkeanlieferung.

Der vorhandene Verbrauchermarkt wird auf dem bisher für diesen Zweck genutzten Grundstück umgebaut und erweitert.

c) Verbrauchermarkt:

- Abbruch des jetzigen Fachmarktes für Getränke, Autozubehör, Elektro- und Spielwaren inkl. des Leergutlagers.
- Abbruch des Eingangsbereichs mit der internen Shopzone.
- Abbruch der Verwaltung innerhalb des Gebäudes.
- Abbruch des Kühllagers.
- Neubau der erweiterten Verkaufsfläche.
- Neubau der internen reduzierten Shopzone.
- Neubau einer Bedienungsabteilung für Fleisch, Wurst, Käse und Brot- und Backwaren und Erweiterung der Flächen für Lebensmittel.
- Neubau der Verwaltung im 1. Obergeschoss.
- Erweiterung der Lagerfläche, bedingt durch zusätzlich erforderliche Nebenflächen für die Bedienungsabteilung.
- Erweiterung der Technikflächen als zusätzliches Obergeschoss über dem Lageranbau.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

I Art der baulichen Nutzung:

Die Stadt Lemgo als Mittelzentrum steht im Wettbewerb mit benachbarten Mittelzentren um die Kaufkraft der Region. Um diese besser an die Stadt zu binden, muss nicht nur der historische Stadtkern gestärkt werden, sondern auch die Kompetenz im Fachmarktbereich ausgebaut werden.

Die Stadt hat bei der CIMA ein Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben, welches im Jahr 2004 für die Entwicklung des Gewerbegebiets Grevenmarschstraße in Lemgo fortgeschrieben wurde. Hierin wurde auf den insgesamt modernisierungsbedürftigen Zustand des Marktkauf-Komplexes hingewiesen, der zurzeit aus einem Verbrauchermarkt mit angegliedertem Fachmarkt sowie einem Baumarkt besteht.

Die dem vorhabenbezogenen B-Plan zu Grunde liegende Planung berücksichtigt diese Forderung durch die Neugestaltung des Verbrauchermarktes, dadurch dass der Fachmarkt mit seinen Sortimenten integriert wird und auf diesen verzichtet werden kann. Daraus folgt konsequenterweise der Abbruch des Fachmarktes und die Erweiterung des Verbrauchermarktes, ohne dass dadurch die innenstadtrelevanten Sortimente ausgeweitet werden.

Der Bereich Lebensmittel im Verbrauchermarkt wird entscheidend erweitert, dieser Bereich erhält seine Prägung durch die Einrichtung einer Bedienungstheke für Fleisch, Wurst, Käse sowie Brot- und Backwaren.

Die Technik- und Sozialbereiche werden den heutigen Erfordernissen angepasst.

Die Sortimentsauswahl der geplanten Shopzone entspricht in seiner Angebotsausweisung dem heutigen Bestand, wird aber flächenmäßig verkleinert. Der zurzeit im Fachmarkt angesiedelte Getränkemarkt wird verlagert und soll zukünftig als eigenständiger Fachmarkt für Getränke ausgewiesen werden. Das wird notwendig, um bessere Anlieferungsmöglichkeiten zu gewährleisten und die Rücknahme der leeren Gebinde zu optimieren, auch unter dem Gesichtspunkt, dass zukünftig Einwegverpackungen aus allen Getränkebereichen zurückgenommen werden müssen.

Der Baumarkt wird so umgebaut, dass zukünftig die gesamte Verkaufsfläche eine einheitliche Höhe erhält, dadurch dass der niedrige Bereich unter dem mehrgeschossigen Bauteil mit einer Trennwand abgeteilt wird, so dass hier zukünftig Außenshops mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten entstehen werden.

An den Baumarkt wird eine Baustoffhalle angebaut, um die Baustoffe separat vom übrigen Baumarkt-Sortiment zu präsentieren und so die Möglichkeit zu schaffen, dass der Kunde diese direkt von der Halle abtransportieren kann.

Das Freigelände für Baustoffe grenzt direkt an das Gartenfreigelände und ist auch mit diesem verbunden.

Der Gartenbereich wird dadurch aufgewertet, dass nun erheblich mehr Gartenpflanzen und Zubehör „unter Glas“ präsentiert werden können, um diesen für einen Baumarkt wichtigen Sortimentsbereich attraktiver gestalten zu können.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan MARKTKAUF Nr. 27 01.09 werden auf dem neu gestalteten Parkplatz Flächen für Imbisswagen, Hähnchenwagen etc. ausgewiesen; in der Nähe zum Verbrauchermarkt, um auch die wechselnde Nutzung dieser Flächen planungsrechtlich zu regeln, ebenso wie ein geplanter Flohmarkt, der 4 x jährlich auf dem Parkplatz veranstaltet werden soll.

II Maß der baulichen Nutzung:

1. Für die bauliche Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan. Die maximal bebaute Fläche beträgt 23.600 m².
2. Die Festsetzungen bestehen aus Baugrenzen, überbaubaren Flächen gemäß § 17 BauNVO und der Grundflächenzahl und den festgesetzten Höhen.
3. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl mit 0,9 festgesetzt.

Die Abweichung wird zugelassen, da eine Überschreitung nur geringfügige Auswirkung auf die natürlichen Bodenfunktionen hat, da die Grundstücksfläche bereits jetzt versiegelt ist, und eine höhere Versiegelung nicht vorgesehen ist.

Der tatsächliche Versiegelungsgrad im GE-Gebiet liegt zurzeit bei 99%, da die im gültigen B-Plan festgesetzten Grünflächen entlang des 'Alten Flusses' überbaut bzw. befestigt sind. Im Plangebiet wird diese Versiegelung teilweise entfernt, trotzdem ergibt sich ein Versiegelungsanteil von rd. 90%, deshalb führt die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,9 in der Realität nicht zu einer Neuversiegelung.

Die festgesetzte Grünfläche entlang des 'Alten Flusses', gleichzeitig Retentionsraum, hat eine höhere ökologische Wertigkeit als eine herkömmliche unbefestigte Fläche und wird deshalb entsprechend gewertet.

7.3 Gestaltung:

Der vorhandene Bau- und Gartenmarkt wird durch Glasgewächshäuser erweitert. Die bisher geschlossene Wand des Baumarktes zur Parkplatzseite soll als Außenshopzone genutzt werden und wird zur Schaufensterfront umgestaltet.

Der Getränkemarkt ist geplant als Stahlbetonskelett-Konstruktion mit Umfassungswänden aus Mauerwerk.

Die Fassaden erhalten unterschiedliche Metallverkleidungen bzw. Mauerwerksverblendungen zur Gliederung, die Eingangszone wird großzügig verglast.

Die Planung des Verbrauchermarktes sieht eine Erweiterung vor in der Konstruktionsart wie dieses die vorhandene Fläche vorgibt. Als Abschluss ist ein 2-geschossiger Baukörper vorgesehen mit einer internen Shopzone im Erd- sowie mit Verwaltungs- und Sozialräumen im 1. Obergeschoss.

Das Obergeschoss wird so angeordnet, dass erdgeschossig ein Arkadengang vor der Shopzone entsteht. Der 2-geschossige Bereich in Verbindung mit dem neuen großzügig verglasten Eingangsbereich sind die hervorgehobenen, besonderen Gestaltungsbereiche.

7.4 Ökologische Maßnahmen und Hochwasserschutz:

Die notwendigen Maßnahmen sind im Umweltbericht, der Bestandteil des Bauleitplanungsverfahrens ist, detailliert dargestellt.

Das Plangebiet liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Der Hochwasserschutz gliedert sich in **3 Bereiche**

1. Hochwassergefährdung durch die Bega
2. Hochwassergefährdung durch Rückstau des MW-Kanals in der Grevenmarschstraße
3. Hochwassergefährdung durch den 'Alten Fluß'

Hochwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

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 als Retentionsraum zu gestalten. Im Süden dieser Fläche wird eine Verwallung als Hochwasserschutzdamm hergestellt.

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

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets der Bega. Das Gebiet liegt aber im natürlichen Überschwemmungsgebiet, so dass nicht auszuschließen ist, dass bei einem statistisch festgelegten 20-jährigen Hochwasserereignis dieses voll im Überschwemmungsgebiet der Bega liegt; auch dann, wenn die Planungen des Hochwasserschutzkonzepts Werre mit

dem Bau aller Hochwasserrückhaltebecken im Einzugsgebiet der Bega umgesetzt wurden.

Bedingt durch den hohen Grundwasserstand, der durch eine vom Vorhabenträger beauftragte Baugrunduntersuchung festgestellt wurde, kann die neu geplante Parkplatzfläche nördlich des Gartenbereichs des Baumarktes nicht mit versickerungsfähiger Befestigung ausgeführt werden. Das Oberflächenwasser muss daher ebenfalls in den 'Alten Fluß' geleitet werden (s. Punkt 7.6).

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die nördlichen Flächen des Plangebiets dienen zukünftig dauerhaft der naturnahen Entwicklung des 'Alten Flusses' und seiner Uferbereiche. Dazu werden das Bachbett des Gewässers verlegt und naturnahe Uferrandbereiche hergestellt. Die Flächen dienen gleichzeitig als Retentionsraum. Es werden Senken mit dauerhaftem Wasserstau zur Entwicklung von Röhricht hergestellt.

Um das Retentionsvolumen nicht zu sehr zu verringern, werden an der Böschungsoberkante des 'Alten Flusses' nur vereinzelt Gehölze gepflanzt. Detailliert werden die Planungen dazu in einem separaten Hochwasserschutzkonzept erarbeitet.

Das Bett und die Uferrandbereiche des 'Alten Flusses' werden zur ökologischen Aufwertung und zur Schaffung von Retentionsraum durch Aufweitung des Hochwasserprofils naturnah gestaltet. An der Oberkante des neuen Gewässerbetts werden vereinzelt standortgerechte heimische Bäume (Erlen, Eschen, Eichen, Hainbuchen) gepflanzt. Es werden Senken hergestellt, die Wasserwechselzonen, dauerhafte Wasserstaubereiche und die Entwicklung von Röhricht ermöglichen.

Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf den Freiflächen der Bauflächen erfolgt eine Überpflanzung der Stellplätze mit großkronigen Laubbäumen. Zwischen Damm und Stellflächen im nördlichen Plangebiet erfolgt die Anpflanzung einer Baumreihe.

Die Baumpflanzungen erfolgen zur Gestaltung des Stadtbildes (Gliederung und Belebung), zur Verbesserung des Kleinklimas (Filterwirkung, Erhöhung der Luftfeuchte) und ersetzen einen Teil der vorhandenen Gehölze, die im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden müssen.

Auf den Stellplätzen werden hochstämmige Bäume (Platanen, *Plantanus x acerifolia*) mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Bäume müssen vor Schäden durch Pkw-Verkehr geschützt werden.

Zwischen dem Damm und den Stellplätzen im nördlichen Plangebiet wird eine Baumreihe aus hochstämmigen Hainbuchen (*Carpinus betulus*) mit normalem Kronenaufbau und einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht gepflanzt in einem Abstand von 8 m. Die offenen Bodenflächen werden mit heimischen Bodendeckern/Stauden, wie z. B. Efeu oder Sträuchern bepflanzt. Die Bäume sind vor Schäden durch Pkw-Verkehr zu schützen.

Begrünung nicht überbaubarer Flächen:

Auf den Grünflächen werden Gehölzpflanzungen aus heimischen, standort-typischen Gehölzen, Staudenbeete und Wiesenflächen angelegt. Die Maßnahme dient zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, indem die Abstandsflächen im Vergleich zum heutigen Zustand eine ökologische Aufwertung erfahren.

Unversiegelte Grundstücksflächen werden dauerhaft begrünt. Sie werden deshalb mit standortgerechten, heimischen Gehölzen flächig oder in Gruppen im Wechsel mit Staudenbeeten, Wiesen oder Extensivrasen gärtnerisch angelegt und fachgerecht unterhalten. Für Gehölzflächen werden Haselnuss, Hainbuche, Stieleiche, Weißdorn, Hundsrose, Wasser-Schneeball, Sal-Weide und Eberesche verwendet.

7.5 Erschließung:

Entsorgung

Oberflächenentwässerung

Aufgrund seiner topographischen Lage zwischen dem 'Alten Fluß' im Norden und der „Bega“ im Süden wurde das Bebauungsplangebiet bei stärkeren Regenereignissen zum Teil erheblich beeinträchtigt. Ursächlich für die aufgetretenen Überschwemmungen war zum einem die Überlastung des Mischwasserkanalnetzes unterhalb der Grevenmarschstraße, die das Plangebiet im Süden begrenzt. Zwischenzeitlich wurde in der Straße „An der Bega“ das Kanalnetz überplant und die Kanalisation erneuert, so dass ein direkter Rückstau wegen Unterdimensionierung des Kanalnetzes nicht mehr zu erwarten ist. Da darüber hinaus durch ein Hochwasserpumpwerk am „Alten Sandfang“ das Kanalnetz vor dem Eindringen von „Bega-Wasser“ geschützt wird, kann künftig auch Wasser von der Bega nicht direkt in dieses Kanalnetz gelangen.

Aber auch die Bega und der nördlich des Bebauungsplangebietes gelegene 'Alte Fluß' tragen mit ihren Hochwasserständen zur Beeinträchtigung der abwassertechnischen Situation im B-Plangebiet bei.

Die Hochwasserstände der Bega wurden durch das Staatliche Umweltamt Minden (jetzt: StAfUA-OWL Minden) im Dezember 2001 im Rahmen des „Hochwasser-Aktionsplanes Werre“ ermittelt. Danach ist bereits bei einem 5-jährlichen Hochwasserereignis mit Beeinflussungen durch die Bega zu rechnen. Bei einem 10 jährlichen Hochwasser ist eine Gefährdung des Plangebietes infolge Überflutung zu erwarten, so dass, sofern die Bega selbst nicht ausgebaut ist, eine oberflächige Überschwemmung des Untersuchungsgebietes nicht ausgeschlossen ist.

Für den Bereich des 'Alten Flusses' nördlich des Bebauungsplangebietes ist die Entwicklung eines Hochwasserschutzkonzeptes vorgesehen. Dabei sollen im Bereich des Alten Flusses Retentionsflächen geschaffen werden, die die Hochwassersituation entschärfen und die ökologische Situation im Niederungsbereich verbessern. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MARKTKAUF Nr. 27 01.09 weist hierzu im Norden des Plangebietes eine gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus, mit der Verpflichtung diese als Retentionsraum zu gestalten.

Zum weitergehenden Hochwasserschutz ist der Retentionsraum an seiner südlichen Seite durch einen Hochwasserschutzdamm zu begrenzen. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens werden bzgl. des Ausbaus des Alten Flusses und weiterer Maßnahmen hier keine Aussagen getroffen. Dies bleibt dem einzuleitenden Verfahren gemäß § 31 WHG (Plangenehmigung) vorbehalten.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes wird künftig im Trennverfahren erfolgen. Um die von den Staatlichen Umweltämtern in Nordrhein-Westfalen geforderte Umsetzung der Regelung des § 51 a Landeswassergesetz, der vorschreibt, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten ist, zu entsprechen, sieht der Bebauungsplan vor, das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser dem 'Alten Fluß' zuzuleiten.

Da auf der Grundlage der Bemessungsabflüsse das vorhandene Gewässerprofil des 'Alten Flusses' unterhalb des B-Plangebietes in der Lage ist, ein BHQ₁₀₀ ohne Schäden an der hier bestehenden Bebauung abzuführen, ist im Hinblick auf die zukünftige Entwässerung des Plangebietes vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser ohne eine Rückhaltung dem Gewässer zuzuführen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers über den 'Alten Fluß' erfolgt über ein Regen-/Hochwasserpumpwerk. Vorhandene, im Freigefälle entwässernde Einleitungen in den 'Alten Fluß' werden entfernt. Da es sich bei dem Plangebiet um ein Sondergebiet mit gewerblichen Charakter handelt, ist vor Einleitung in den Vorfluter das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser entsprechend den Forderungen der Aufsichtsbehörden (StAfUA-OWL) unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Bestimmungen zu reinigen. Aus diesem Grund wird dem Regenwasserpumpwerk ein Regenklärbecken (RKB) vorgeschaltet, über das auf Grund des zu erwartenden Verschmutzungsgrades ausschließlich das von den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser abgeleitet wird.

Eine Notwendigkeit zur Regenklärung des von den Dachflächen anfallenden Oberflächenwasser ist nicht gegeben, so dass das erforderliche RKB-Volumen auf rd. 40 m³ minimiert werden kann.

Die über das Regenwasser-/Hochwasserrückhaltebecken in den 'Alten Fluß' abzuleitende Wassermenge wird auf maximal 850 l/s begrenzt.

Im Süden des Bebauungsplangebietes, hier vor allem im Bereich des Bau- und Gartenmarktes ist aufgrund der Topographie wie auch der bereits seit vielen Jahren bestehenden Bebauung und der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Anschluss von Teilflächen an das RKB und damit die Entwässerung zum 'Alten Fluß' technisch nicht bzw. nur mit erheblichem Aufwand möglich. Diese Teilflächen müssen daher weiter über den in der Grevenmarschstraße vorhandenen Mischwassersammler abgeleitet werden.

Eine weitere Maßnahme zur Sicherung insbesondere der Betriebsgebäude vor Hochwasser durch den 'Alten Fluß' stellt der Einbau von druckdichten Abdeckungen bei in Gebäuden liegenden Schächten dar. Eine Festsetzung dieser konstruktiven Maßnahme in den Bebauungsplan erfolgt nicht. Das Erfordernis wird im Rahmen des Kanalentwurfs bzw. der Kanalnetzanzeige gemäß § 58.1 LWG bestimmt.

Schmutzwasser

Die Ableitung des im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans MARKTKAUF Nr. 27 01.09 anfallenden Schmutzwassers einschließlich des im Bereich der bestehenden Tankstelle anfallenden Oberflächenwassers zur ZKA Lemgo erfolgt über in den Grevenmarschstraße vorhandenen Mischwassersammler.

Öffentliche Verkehrserschließung - Innere Verkehrserschließung:

Öffentliche Verkehrserschließung

Die öffentliche Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet durch die direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche Grevenmarschstraße, die durch die Straßen 'An der Bega' und den 'Steinweg' an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Die Straßen sind geeignet, die zu erwartenden Verkehrsströme sowohl im Pkw- wie auch im Lkw-Bereich aufzunehmen. Zusätzliche Untersuchungen sind nicht erforderlich, da bisher schon das vorhandene Gewerbegebiet wie auch das Sondergebiet an der Grevenmarschstraße hierüber versorgt wurden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MARKTKAUF Nr. 27 01.09 regelt planungsrechtlich die Erweiterung des Marktkauf-Komplexes (Verbraucher- und Baumarkt) durch Einbeziehung einer bisher für Gewerbe genutzten Fläche.

Das Plangebiet wird an das Radwegenetz der Stadt Lemgo angebunden, dadurch dass am westlichen Rand des Plangebiets ein neuer städtischer Radweg als Verbindung zwischen der Herforder Straße über den Elisenweg und der Grevenmarschstraße entstehen soll.

Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist jetzt bereits gewährleistet, denn direkt vor dem Grundstück befindet sich eine Haltestelle des Stadtbusses Linie 3.

Innere Verkehrserschließung

Ein Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans MARKTKAUF Nr. 27 01.09 ist die Neustrukturierung der inneren Verkehrserschließung des Plangebiets.

Hierbei wird die Trennung der Kunden- und der Lieferverkehre vollzogen. Die Anbindungen durch die Aus- und Einfahrten zum Plangebiet erfolgen ausschließlich über die Grevenmarschstraße und sind vorhanden.

Durch die Einbeziehung des Grundstücks der ehemaligen Produktionsstätte für Freizeitmöbel ist es möglich, den gesamten Lieferverkehr außen um die Gebäudekomplexe zu führen und die Anlieferzonen des Verbrauchermarktes, des Bau- und Gartenmarktes sowie des Getränkemarktes zu bedienen. Die Anlieferstraßen werden gleichzeitig als Feuerwehrumfahrten zur Brandbekämpfung im Schadensfall genutzt.

Durch die Neukonzeption der Anlieferung des Baumarktes wird diese zukünftig über den Parkplatz des Getränkemarktes und der Baustoffhalle südwestlich des Plangebiets erfolgen. Diese Maßnahme führt zur Entlastung der Grevenmarschstraße, von der bisher die Anlieferung erfolgte, und somit zur Minderung des Unfallrisikos auf der Grevenmarschstraße als öffentlichen Straßenraum.

Durch den Abriss des Fachmarktes, die Verlagerung des Gartenfreigeländes und den Erwerb der bisherigen Gewerbeflächen ergeben sich Möglichkeiten zur Neustrukturierung des Kundenparkplatzes und Vergrößerung der Stellplatzanzahl. Die Kundenverkehrsführung wird optimiert, der gesamte Parkplatz optisch neu gestaltet durch die Betonung der Haupteerschließungsstraßen, durch die Anpflanzung von Bäumen sowie der Materialänderung im Kontrast zu den Stellplätzen in Bezug auf die Fahrbahnoberflächen.

Die Anzahl der gesamten Stellplätze wird über der bauordnungsrechtlich geforderten Anzahl liegen.

Die Anbindung an das städtische Radwegenetz wird durch den neu geplanten städtischen Radweg an der Westgrenze außerhalb des Plangebiets möglich. Die genauen Varianten zur Anbindung werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Lemgo als Detaillösung erarbeitet. Diese sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans MARKTKAUF Nr. 27 01. 09.

Der fußläufige Verkehr auf der Parkfläche wird durch entsprechende Fahrbahnmarkierungen geleitet. Eine fußläufige Verbindung wird geschaffen vom Parkplatz des Getränkemarktes über dessen Verkaufsfläche in die Baustoffhalle und von dort in die Verkaufsfläche des Baumarktes, so dass die Kunden, ohne das Fahrzeug umparken zu müssen, auch die Verkaufsfläche des Baumarktes sowie des Verbrauchermarktes erreichen können.

Versorgung:

Die ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser, Fernwärme, Telekom und anderen Energieträgern und Medien ist gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist sichergestellt. In dem Plangebiet sind insgesamt fünf Überflurhydranten für die Feuerwehr vorhanden.

Das Plangebiet enthält vorhandene gewerblich geprägte Gebäudestrukturen wie auch Einzelhandelsstrukturen, die durch den Energieversorger, die Stadtwerke Lemgo und auch durch den Medienversorger Deutsche Telekom ausreichend erschlossen sind.

7.6 Bodenbelastungen:

Altlasten auf dem Grundstück sind nicht bekannt. Im Altlastenkataster der Stadt Lemgo sind im Planbereich keine Belastungen angegeben.

Falls bei den Bauarbeiten Altlasten zutage kommen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe unverzüglich zu informieren. Erforderliche Bodenuntersuchungen und ein evtl. erforderlicher Sanierungsbedarf werden dann von der Unteren Bodenschutzbehörde festgesetzt und angeordnet.

Eine Baugrunduntersuchung zur Ermittlung der Tragfähigkeit und der Höhe des Grundwasserstands wurde durchgeführt. Hierbei wurde gezielt auf Verfärbungen und Geruchsimmissionen der entnommenen Bodenproben geachtet, jedoch wurden an den Untersuchungsstellen keine Hinweise auf Untergrundbelastungen gefunden (vergl. Baugrunduntersuchung egd Detmold, 25.09.2005).

7.7 Bodendenkmäler:

Hinweise auf kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde sind nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Bodenbefunde oder Befunde wie z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenbefunde, Knochen oder Fossilien entdeckt werden, ist nach § 15 und § 16 des Denkmalschutzgesetzes die

Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: (0 52 31) 99 25-0, Fax: (0 52 31) 99 25-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

7.8 Immissionsschutz:

Die Luftverschmutzungswerte und der Lärm werden durch die geplante Maßnahme weiterhin im Rahmen der zulässigen Werte für GE- und SO-Gebiete liegen, da es sich lediglich um eine Erweiterungsmaßnahme eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs handelt. Die Erweiterungsfläche wurde bisher gewerblich genutzt als Produktionsstätte für Freizeitmöbel, diese vorhandenen Gebäudestrukturen werden entfernt.

8.0 Sortimentsfestsetzungen

- 8.1. Die Stadt Lemgo bietet mit ihrem historischen Stadtkern ein einzigartiges Einkaufsambiente mit einem abwechslungsreichen Branchenmix. Ziel ist die Einhaltung des historischen Stadtkerns als wichtigen Einkaufsort, ja sogar dessen Stärkung, um Kaufkraft noch fester zu binden.

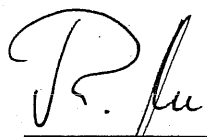
Die Stadt Lemgo hat deshalb bei der CIMA Lübeck ein Einzelhandelsgutachten beauftragt, das 2004 für den Bereich Grevenmarschstraße, in dem sich der Verbraucher- und Baumarkt Marktkauf befinden, aktualisiert wurde.

Das geplante Vorhaben wurde der CIMA zur Stellungnahme vorgelegt, diese ist als Anhang Bestandteil der Begründung. Das geplante Vorhaben entspricht den Forderungen des regionalen Einzelhandelskonzepts für OWL, welches von der BBE Münster erarbeitet wurde.

Die CIMA erkennt die Notwendigkeit der Modernisierung des Marktkauf-Komplexes zur Bewahrung der Zentralität des Mittelzentrums Lemgo, selbst für die Innenstadt sind diese geplanten Maßnahmen positiv zu werten, da per Saldo keine Ausweitung der innenstadtrelevanten Sortimente vorgenommen wird.

Das geplante Vorhaben reagiert heute damit auf einen zukünftigen sich verschärfenden Wettbewerb im Bereich Lebensmittel und Bau- und Gartenbedarf.

Lemgo, den 02.03.06


Der Bürgermeister

