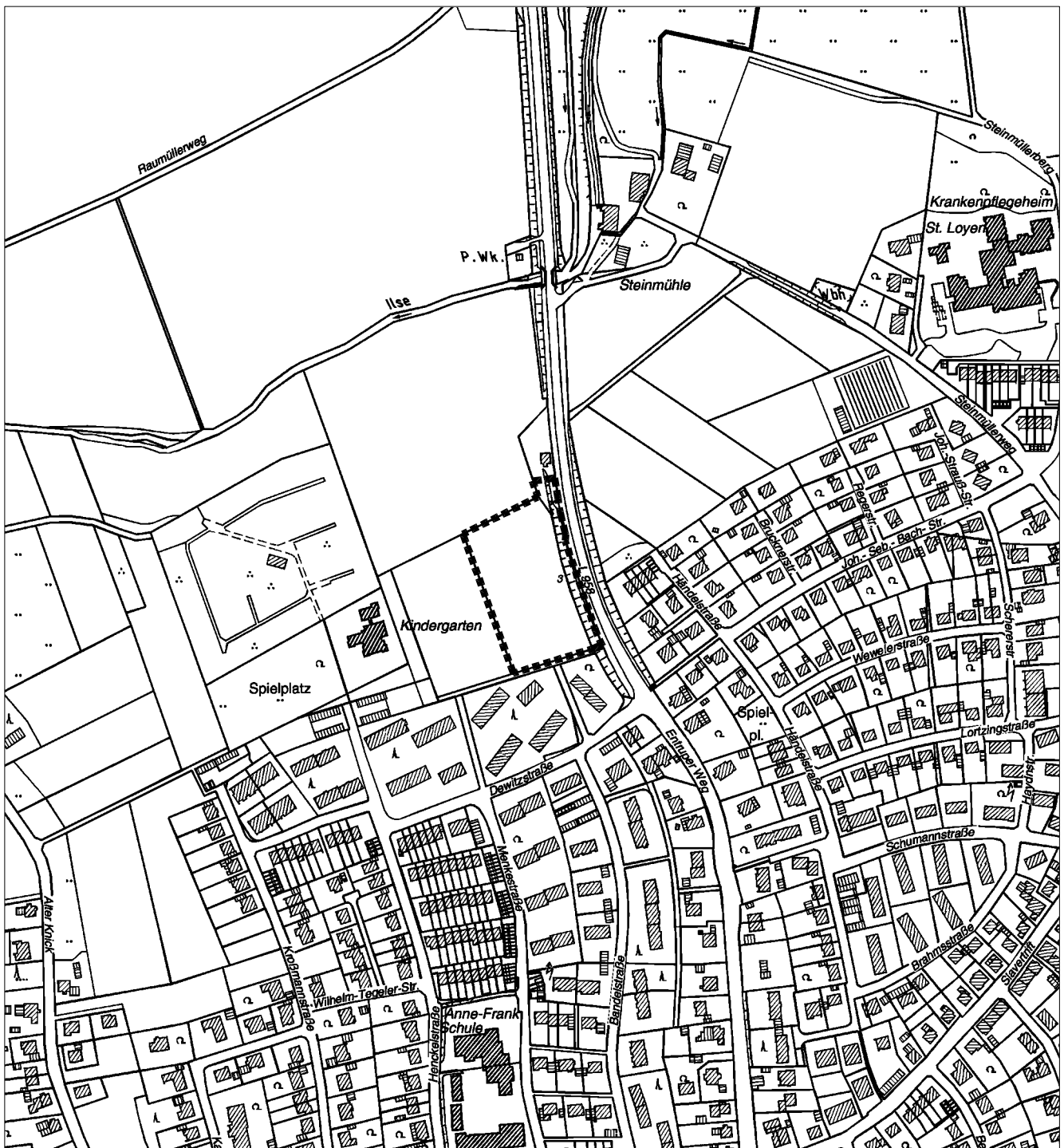




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.08 "Entruper Weg / Dewitzstraße"

Begründung



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 27 01.08 „Entruper Weg / Dewitzstraße“
der Alten Hansestadt Lemgo**

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.08 „Entruper Weg / Dewitzstraße“ umfasst das Flurstück 530 und eine Teilfläche des Flurstückes 527, Flur 44, Gemarkung Lemgo sowie das Flurstück 198 und 655 und im geringen Umfang die Teilfläche des Flurstückes 197, Flur 45, Gemarkung Lemgo.

Die genaue Lage und Begrenzung des Plangebietes geht aus dem Übersichtsplan und der Planzeichnung hervor. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha. Die Flächenbilanz kann dem Umweltbericht entnommen werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Vor Satzungsbeschluss ist der zugehörige Durchführungsvertrag geschlossen worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgen auf Grundlage des § 4a Abs. 2 BauGB parallel.

Gemäß § 17 UVPG wird auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) verzichtet. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet sämtliche relevanten Umweltbelange. Die durchgeführte Umweltprüfung entspricht zugleich den Anforderungen einer UVP gemäß UVPG.

Um Doppelungen zu vermeiden, erfolgt eine Abschichtung der Umweltprüfung, so dass die Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanes durchgeführt wird und gleichzeitig auf die Umweltprüfung für den Flächennutzungsplan, der im Parallelverfahren geändert wird, verzichtet wird. Die Verlagerung in die Ebenen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch die festgesetzten konkret-individuellen Regelungen zielführender und genauer.

Verfahrensverlauf seit 2004:

Das Verfahren aus dem Jahr 2004 „Entruper Weg / Dewitzstraße“ wurde wieder aufgenommen. Die Wesertal GmbH hat das Grundstück erworben, ist bereit die von Straßen NRW geforderte Erschließung herzustellen und möchte nunmehr einen Lebensmittelmarkt mit 1.250 m² VKF/ca.1.700m² BGF errichten.

Als das Verfahren 2004 begonnen wurde erfolgten bereits erste Beteiligungen und Abstimmungen, auf die das jetzige fortgeführte Verfahren aufbaut: Seitens des Kreises Lippe und der Bezirksregierung Detmold wurden keine Bedenken geäußert. Nachstehend ist der alte Verfahrensstand noch einmal zusammengefasst.

November 2004 – CIMA Stellungnahme, Lüneburg:

Die CIMA GmbH, die 2003 das Einzelhandelsgutachten für die Stadt Lemgo aufgestellt hat, gab Ende 2004 eine Stellungnahme zur Realisierung eines Versorgers mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² und alternativ einer Verkaufsfläche von 1.000 - 1.200 m² ab. Die CIMA GmbH empfahl die Realisierung eines Versorgers mit einer Verkaufsfläche von 1.000 -

1.200 m², da damit die Verdrängungswirkung zum Verbrauchermarkt Vogelsang geringer wäre und damit kein ungleicher Wettbewerb der Standorte in Lemgo entsteht, da die meisten der heutigen Nahversorger max. 1000 m² VKF umgesetzt haben.

Januar 2005 - Bezirksregierung Detmold:

Der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), ist als teilentegriert einzustufen. Zentrenrelevante Sortimente sollen auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden. Eine Zustimmung kann nur erfolgen, wenn es sich um Grundversorgung handelt, bei der das Lebensmittelassortiment im Vordergrund steht. Eine Ausweisung eines Sondergebietes (SO) wird erforderlich. Stellplätze und Markt sollten auf Nahversorgung ausgerichtet sein und nicht überörtlichen Charakter haben. Beeinträchtigungen der Innenstadt sind zu vermeiden.

25. Januar 2005: Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses:

Ein großer Markt mit 1.500 m² Verkaufsfläche (VKF) wird vom Stadtentwicklungsausschuss abgelehnt. Beschluss: Ein Markt mit 1.250 m² VKF gemäß Empfehlung der CIMA soll errichtet werden.

Juli 2005: Stellungnahme IHK:

Die Planung für 1.200m² VKF entsprechen den Empfehlungen der CIMA und des Einzelhandelskonzeptes (EHK) Lemgo. Die Zahl der Stellplätze sollte max. 80 ST nicht überschreiten, da das Vorhaben sonst gemäß Empfehlung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) als überörtlich einzustufen ist. Die Flächen für zentrenrelevante (Rand)Sortimente mit max. 10% Planung entsprechen dem REHK.

Juli 2005: Stellungnahme EHV:

Die Stadt folgt der Empfehlung der CIMA mit max. 1.200 m² VKF. Zentrenrelevante Sortiment sollten nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche einnehmen. Der Planung kann zugestimmt werden.

September 2005 Bezirksregierung Detmold:

Für ein Vorhaben mit 1.250 m² VKF bestehen keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht.

Januar 2011: Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung:

Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 18.01.2011 des WuS wieder aufgenommen:

Folgende Anregungen¹ sind aus Vorabstimmungen (IHK, EHV, Bezirksregierung Detmold) eingegangen:

Februar 2011: Schreiben der IHK vom 22.02.2011:

Die vorliegende Planung entspricht den Empfehlungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes OWL (REHK OWL). In der regionalen Abstimmung ist somit von einem Konsens auszugehen. Der Markt dient vorwiegend der verbrauchernahen Versorgung. Die Vereinbarkeit mit kommunalen Zielen und Grundsätzen ist zu prüfen. Für den Bereich Entruper Weg sieht das Gutachten (s.o. November 2004, CIMA Lüneburg) 1.200 m² Verkaufsfläche als verträglich an. Die IHK spricht sich für die Einleitung des Verfahrens aus. Die Stellplätze sollten 1 ST/ 15 m² VKF nicht überschreiten. Die Flächen der zentrenrelevanten Sortimente sollten auf 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden.

Februar 2011 - Schreiben des EHV vom 22.02.2011:

Der Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e. V. befürwortet einen Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.250 m². Eine Empfehlung zur maximalen Stellplatzanzahl mit einem Stellplatz pro 15 m² Verkaufsfläche wurde abgegeben. Die Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung wurde verneint, weil die Verkaufsfläche dem Einzelhandels- und Zent-

¹ Die Stellungnahme IHK und EHV, Bezirksregierung Detmold werden in die Abwägungstabellen zur frühzeitigen Beteiligung im Original übernommen, so dass die Anregungen an dieser Stelle der Begründung zusammenfassend wiedergegeben wurden.

renkonzept der Stadt Lemgo und der darin formulierten Empfehlung entspricht. Eine Ausweisung als Sondergebiet wird für geboten gehalten.

Februar 2011- Bezirksregierung Detmold Schreiben vom 23.02.2011 und 26.07.2011
Bereits im Jahr 2005 wurde für einen Nahversorger mit 1.250 m² die Landesplanerische Anpassung erteilt. Diese landesplanerische Anpassung kann aufrecht erhalten bleiben und wurde bestätigt. Bei einer Abweichung von den Empfehlungen des CIMA Gutachtens sollte eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Mit Schreiben vom 27.06.2011 wurde bestätigt, dass regionalplanerische Bedenken nicht bestehen.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich aus. Im Landschaftsplan ist als Entwicklungsziel temporäre Erhaltung vorgesehen.

Mit Schreiben vom 26.07.2011 wurde eine zustimmende landesplanerische Stellungnahme abgegeben.

Eine genaue Betrachtung im Zusammenhang mit den planungsrelevanten, fachplanerischen und umweltrechtlichen Vorgaben erfolgt im separat beiliegendem Umweltbericht.

4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.08 „Entruper Weg / Dewitzstraße“ Flächen für die Landwirtschaft dar.

Da die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 01.08 „Entruper Weg / Dewitzstraße“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegenstehen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

5. Vorhandenes Planrecht / überlagerter Bebauungsplan Nr. 26.01.05a „Gosebrede Nord“

Der jetzige Bebauungsplan Nr. 27 01.08 „Entruper Weg / Dewitzstraße“ überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 01.05a „Gosebrede Nord“.

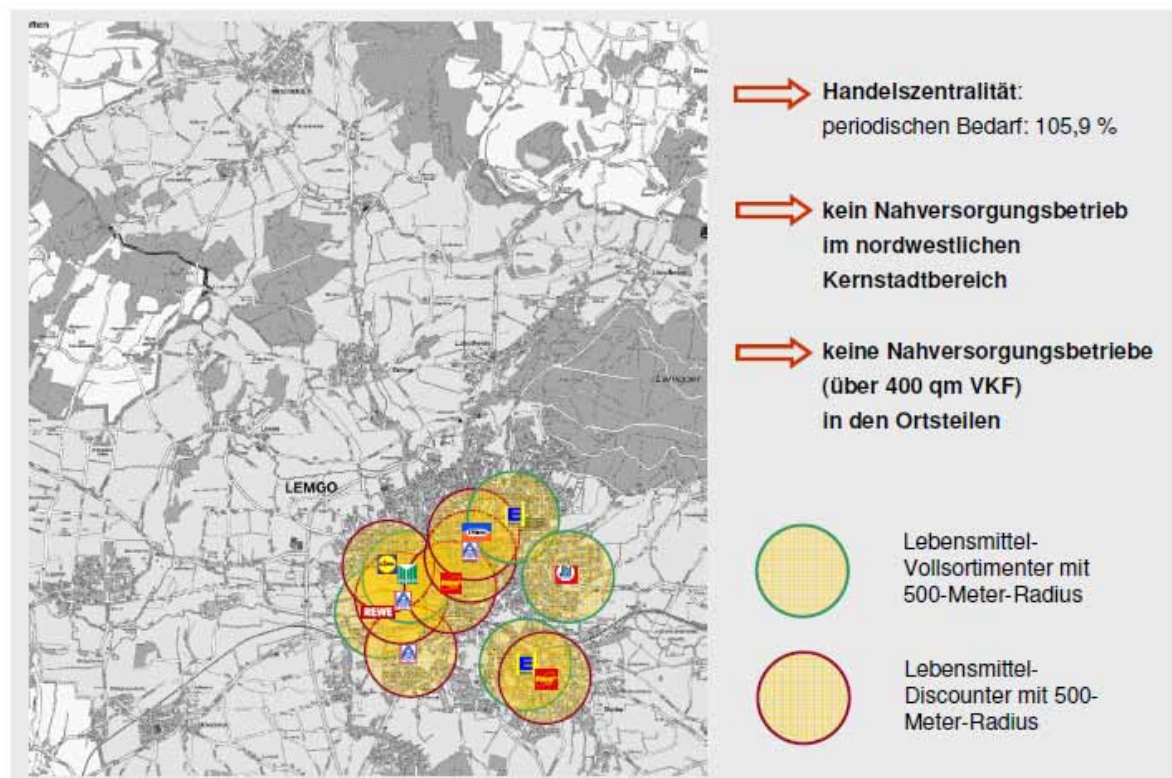
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 01.05a „Gosebrede Nord“ sehen im jetzigen Bebauungsplangebiet Nr. 27 01.08 „Entruper Weg / Dewitzstraße“ Flächen für die Landwirtschaft sowie einen 10,00 m breiten, in west-östliche Richtung verlaufenden Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor. Diese Festsetzungen verlieren im Bereich des neuen Bebauungsplangebietes „Entruper Weg / Dewitzstraße“ nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.08 „Entruper Weg / Dewitzstraße“ ihre Gültigkeit. Die nicht überlagerten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 01.05a „Gosebrede Nord“ sind weiterhin für die Zulässigkeitsbeurteilung von Nutzungen anzuwenden.

6. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 27 01.08 „Entruper Weg / Dewitzstraße“

Im Jahr 1999 hat der Rat der Alten Hansestadt Lemgo ein Einzelhandelskonzept, erstellt durch die CIMA GmbH, als Orientierungshilfe für zukünftige Standortentscheidungen, beschlossen. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lemgo 2008 wurde der bestehende Ansiedlungswunsch eines Lebensmittelmarktes entlang des Entruper Weges aufgenommen und erstmals zentrale Versorgungsbereiche für das Stadtgebiet Lemgo herausgestellt und begrenzt.

In der Analyse ergab sich ein „unterversorgter“ Bereich im nordwestlichen Stadtgebiet für die Branche Lebensmittel.

Schematische Darstellung der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet Lemgo



Quelle: CIMA GmbH 2008

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Seite 33, CIMA 2008

Nach dem Gutachten sollte mittelfristig die Suche nach einem integrierten Nahversorgungsstandort im nordwestlichen Kernstadtgebiet Priorität haben. Der Standort am Entruper Weg liegt in einer teilintegrierten Lage und ist für die Deckung des Nahversorgungsdefizits im Nordwesten der Kernstadt laut Gutachten nur bedingt geeignet. Hintergrund dieser Einstufung war, dass ein integrierter Standort (allseitig von Wohngebieten umschlossen) zu favorisieren wäre. Es ist jedoch abzusehen, dass mittelfristig kein geeigneter, integrierter Nahversorgungsstandort im Nordwesten des Kerngebiets gefunden werden kann. Aus diesem Grund soll auf dem teilintegrierten, wohnortnahen Standort im Norden der Kernstadt am Entruper Weg ein solitärer Nahversorgungsstandort entwickelt werden, um den unterversorgten Norden und die nördlich angrenzenden peripheren Stadtteile zu versorgen.

Funktional sind diesem Nahversorger der Nordwestliche Kernstadtbereich Gosebrede Nord² (3.828 EW) und die Ortsteile Entrup (1.020 EW), Matorf-Kirchheide (1.539 EW) Lüerdissen

² Stadtteil Gosebrede Nord nach Auswertung der Straßenzüge zw. Altem Knick und dem Entruper Weg = 3.828 EW

(759 EW), Leese (671 EW), Brüntorf 717 (EW) und Welsdorf (205EW) zugeordnet. Insgesamt summiert sich der Einzugsbereich auf rund 8.700 EW.

Übersteigt der zu erwartende Umsatz des geplanten Einzelhandelsvorhaben in Hauptzentren die Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet, in Nebenzentren die Kaufkraft der Einwohner in den funktional zugeordneten Stadtteilen, weder in allen noch in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen, kann i. d. R. davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i. S. d. Absatzes 1 Satz 3 vorliegt³.

Im Sinne dieser Vermutungsregel wurde die Kaufkraft /Umsatzrelation überprüft. Diese liegt als Information vor und ist einsehbar.

Laut der Betreiber-Gruppe ist ein Umsatz von 4 Mio. €/Jahr realistisch. Diesem Umsatz steht im funktional zugeordneten Stadtteil ein Nachfragevolumen von 24.462.228 Mio. € gegenüber. Das Nachfragevolumen ergibt sich aus der jeweiligen Kaufkraftkennziffer und der Einwohnerzahl und wird dann Lemgo spezifisch angepasst (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Lemgo, Seite 16, CIMA 2008)

Auf Basis eines Gutachtens der CIMA zu einem vergleichbaren Verbrauchermarkt der selben Betreibergruppe für das Stadtteilzentrum Brake (CIMA Verträglichkeitsuntersuchung Februar 2009), ist zu vermuten, dass die Umsatzprognose der Betreibergruppe für den Standort Entruper Weg zu niedrig angesetzt wurde. Die Umsatzwerte wurden daher für die Überprüfung der Umsatz-Kaufkraftrelation auf 6,7 Mio. € korrigiert. Basis dieses neuen Wertes sind die angesetzten Umsatzwerte/m² der CIMA im o.a. Vergleichsvorhaben.

Ergebnis ist, dass auch mit den erhöhten Umsatzwerten die kalkulierten Umsätze des Marktes deutlich unterhalb der zur Verfügung stehenden Kaufkraft im funktionalen Einzugsbereich liegen. Auch bei der Betrachtung der Einzelsortimente liegt der Umsatz deutlich unterhalb. Bei getroffener Annahme, dass nur 50 % der Einwohner des funktionalen Einzugsbereiches potenzielle Käufer sind, sieht die Relation immer noch ähnlich aus.

Es ist daher davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung in Lemgo vorliegt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27 01.08 „Entruper Weg / Dewitzstraße“ wird daher ein Sondergebiet Einzelhandel planungsrechtlich vorbereitet.

7. Vorhandene Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Abgrenzung der Ackerfläche (Flurstück 530) zum Entruper Weg erfolgt über eine begrünte Böschungsanlage auf dem Flurstück 198 sowie einer Teilfläche des Flurstücks 197. Eine Teilfläche des städtischen Flurstücks 527, die als Gartenfläche genutzt wird, wird ebenfalls durch das Vorhaben in Anspruch genommen. Das auf diesem Flurstück befindliche Wohngebäude bleibt bestehen.

Das Umfeld des Plangebietes zeichnet sich im Süden durch Wohnbebauungen mit 3 bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern aus. Direkt in nördlicher und westlicher Richtung grenzt das Plangebiet an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Weiter westlich liegt ein Kindergarten mit großzügigen Außenanlagen. Nördlich des Kindergartens grenzt eine Kleingartenanlage an. Im Norden verläuft das Gewässer der Ilse, das von der Planung nicht negativ berührt wird. In östlicher Richtung des Plangebietes, über den Entruper Weg, schließen allgemeine Wohngebiete an.

³ Grundlage EH-Erlass 2008, Seite 7 ff.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Einzelhandel:

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet für den Einzelhandel (SO-EH Lebensmittelmarkt) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Nahversorgungsmarktes, von Stellplätzen mit deren Zu- und Abfahrten, Betriebs- und Lagereinrichtungen, Einrichtungen zur Warenanlieferung einschließlich der Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen mit deren Zu- und Anfahrten sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur.

Die zulässige Verkaufsfläche wird gemäß Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Lemgo und der gutachterlichen Stellungnahme der CIMA aus November 2004 auf maximal 1.250 m² Verkaufsfläche begrenzt. Die Sortimente werden im Rahmen der Feindifferenzierung geregelt.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes, zum Schutz Zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere des Hauptzentrums Lemgos, wird das zentrenrelevante Sortiment als Randsortiment gemäß der Lemgoer Liste auf eine maximale Verkaufsfläche von 10% an der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig. Da bereits der Lebensmittelmarkt zahlreiche Werbeanlagen benötigt, soll die Werbung ausschließlich auf die konkrete Nutzung ausgelegt werden. Da ein Vorhabenbezug vorliegt, soll Fremdwerbung ausgeschlossen

werden. Das vorhabenbezogene Werbekonzept ist auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan erkennbar und in Details (Zeichnungen Werbestele, Fahnen etc.) als Anlage zur Begründung beigefügt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die bauliche Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen gemäß der Planzeichnung. Die Festsetzungen bestehen aus überbaubaren Flächen, der Grundflächenzahl und der festgesetzten Höhe sowie der Anzahl der Vollgeschosse.

Im Sondergebiet Einzelhandel wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Die maximale zulässige Höhe des Bauwerkes wird auf 9,00 m festgelegt. Als höchster Punkt des Gebäudes (= maximal zulässige Höhe) gilt der oberste Abschluss der Wand (Attika). Gemäß § 18 Abs. 1. BauNVO wird als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe die mittlere Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche des südlichen Grenzverlaufes des Flurstücks 530 festgelegt. Dieser Höhenbezugspunkt errechnet sich aus dem Mittelwert der beiden nächstgelegenen Messpunkte. Diese Messpunkte sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 auf ein Vollgeschoss begrenzt. Das Erscheinungsbild des Lebensmittelmarktes ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Daraus ergibt sich die Eingeschossigkeit, die funktionalen Erfordernissen eines Lebensmittelmarktes entspricht.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgelegt.

Um einen Baukörper über 50,00 m zuzulassen, wird eine abweichende Bauweise festgelegt. Diese entspricht der offenen Bauweise, lässt aber abweichend davon auch Gebäudelängen von über 50,00 m zu. Die Abstandsregelungen der BauO NRW sind trotz der Festsetzung einer abweichenden Bauweise einzuhalten.

9. Verkehr und Erschließung

9.1 Individualverkehr

Anbindung Lebensmittelmarkt

Das Plangebiet wird durch eine neu zu bauende Stadtstraße direkt an den Entruper Weg angebunden. Die Erschließung erfolgt über das Flurstück 197 sowie über eine Teilfläche des Flurstücks 198 und 527. Eine entsprechende Zufahrt wird in die vorhandene Böschungsanlage integriert. Der Entruper Weg erhält eine Fahrbahnaufweitung für eine Linksabbiegespur. Die Linksabbiegespur hat eine Aufstellfläche von 20 m und eine entsprechende Verziehung. Insgesamt ist diese Abbiegespur mit 73 m Länge vorgesehen. Die Fahrbahnbreite der Linksabbiegespur beträgt 3,25 m. Die genauen Planungsdetails sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Die neue Stadtstraße ist wie folgt aufgeteilt: Fahrbahnbreite an der schmalsten Stelle 6,00 m, Fußweg einseitig 2,00 m. Im Einmündungsbereich zum Entruper Weg wird ein Tropfen als Querungshilfe für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Die genauen Planungsdetails sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Die Zuwegung ist für den Lieferverkehr als auch für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ausreichende dimensioniert. Die Verkehrsfläche zum Nahversorger innerhalb der Plangebietsgrenzen wird als öffentliche Verkehrsfläche und die direkte Zufahrt zur Stellplatzanlage als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche zwischen öffentlich und privat ist aus der Planzeichnung zu erkennen.

Parallel zur Bauleitplanung erfolgte eine Abstimmung mit Straßen NRW zur Anbindung des Lebensmittelmarktes allgemein und im Besonderen zur beabsichtigten Planfeststellung der Nordwestumgehung Lemgos. Die Planung Entruper Weg entspricht den Vorgaben durch Straßen NRW, da der Lebensmittler derzeit nicht direkt vom Entruper Weg aus erschlossen werden darf (Klassifizierte Straße) und so ein Teilstück Stadtstraße zur Anbindung erforderlich wurde. Die Planung ist in Bezug auf die Planungsabsichten von Straßen NRW im Rahmen der Planfeststellung Nordwestumgehung ebenfalls abgestimmt. Da die Realisierung der Umgehungsstraße noch Jahre dauern kann, ist die Aufweitung Entruper Weg und die Linksabbiegespur schon heute herzustellen. Dieses erfordert eine Anbaugenehmigung, die derzeit bei Straßen NRW beantragt und geprüft wird. Aus Vorgesprächen steht einer Anbindung, in der im VEP dargestellten Art, jedoch nichts entgegen. Die in der Abstimmung mit Straßen NRW angestimmten Planungsdetails der Stadtstraße und Linksabbiegespur sind für die förmliche Offenlage in die Pläne eingearbeitet worden.

Der Bebauungsplan setzt die herzustellende Aufweitung und die Linksabbiegespur Entruper Weg nicht fest. In rot markiert wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan und in der Planzeichnungen die Details, die der Anbaugenehmigung zugrunde liegen. Die Umsetzung und die Kostentragung ist Gegenstand des Durchführungsvertrages, so dass das erzielte Abstimmungsergebnis mit Straßen NRW und die Herstellung der Straßenbaumaßnahme per Erschließungsvertrag gesichert werden.

Diese „Aussparung“ entbindet jedoch nicht von der abwägenden Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Auswirkungen der Planung insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen der Planung. Ein Verkehrsgutachten zur Abwicklung der Verkehre an dem Knotenpunkt ist nicht zu fordern, da die Abbiegesituation für eine solche Nutzung extra ausgelegt wurde. Das Schallgutachten geht aber auf die induzierten Verkehre und deren Auswirkungen

gen ein. Auch der Umweltbereich betrachtet den umliegenden Einzugsbereich rund um das Plangebiet.

Anbindung Kleingartenanlage

Im Zuge der Umsetzung der Umgehungsstraße, muss die Erschließung der Kleingartenanlage verändert werden. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte, in rot markierte, nach Westen weitergeführte Erschließung ist mit einer Fahrbahnbreite von 4,50m und einem beidseitigen Bankett von 1,0 m vorgesehen. Die Ausbaubreite ist angelehnt an die untergeordnete Erschließungsfunktion, die der eines Wirtschaftsweges gleich kommt, da über diese Straße lediglich die Kleingartenanlage erschlossen werden soll. Die Erschließung ist mit Straßen NRW abgestimmt. Die Herstellung erfolgt durch Straßen NRW im Zuge der Herstellung der Umgehungsstraße B 238 N.

9.2 Ruhender Verkehr

Belange des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum sind durch die Planung nicht betroffen. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum werden nicht hergestellt.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Dewitzstraße - STADTBUS, Linie 2) befindet sich auf direkter Höhe des Nahversorgers am Entruper Weg.

9.4 Rad- und Fußweg

Von Süden ist eine fußläufige Anbindung des Lebensmittelmarktes aus dem Wohngebiet Gosebrede vorgesehen. Eine Sicherung der fußläufigen Anbindung über das städtische Grundstück z.B. durch ein Wegerecht ist erforderlich und kann gewährt werden. Die genaue Lage und Ausführung des Weges sind der Ausbauplanung vorbehalten und werden in enger Abstimmung mit der Stadt Lemgo ausgeführt.

Im Zuge der Herstellung der Stadtstraße im Norden des Plangebietes wird entlang der Fahrbahn, bis zur geplanten Anbindung zur Kleingartenanlage, ein 2,00 m breiter Rad- und Fußweg gebaut. Der neue Rad- und Fußweg wird durch eine geplante Hochbordanlage vom Kraftverkehr getrennt und schließt an den vorhandenen Rad- und Fußweg des „Entruper Weges“ an. Die Querung der geplanten Stadtstraße durch den Fuß- und Radverkehr entlang des Entruper Weges erfolgt über den geplanten Tropfen und erhält eine Breite von 4,00 m. Die Gestaltung Geh- und Radwegquerung erfolgen nach den Leitlinien zur Barrierefreiheit in Abstimmung mit Straßen NRW.

9.5 Stellplatzanlage

Bei der inneren Verkehrserschließung wird auf eine Trennung der Kunden- und Lieferverkehre verzichtet. Die im Bebauungsplan eingetragene vorgeschlagene Stellplatzaufteilung kann ggf. noch Änderungen erfahren. Aus diesem Grund wurde die innere Aufteilung nicht fixiert sondern nur der Bereich der Parkplatzanlage festgesetzt. Die genaue Dimensionierung und Aufteilung ist der Ausbauplanung vorbehalten. Die Anzahl der dargestellten Stellplätze beläuft sich auf 89 Stellplätzen zuzüglich der Sonderstellplätze. Das Schallgutachten ist bei einer Änderung der vorgeschlagenen Stellplatzplanung in Bezug auf die Immissionsprognose ggf. anzupassen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser

Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche des Entruper Weges, entlang des Plangebietes. Ein Anschluss an die entsprechenden Leitungsnetze ist im Bereich des Baufensters vorgesehen. Die Löschwasserversorgung wird über die vorhandene Trinkwasserleitung sichergestellt.

10.2 Regenwasserentsorgung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. Scheu & Co. GmbH vom 11.02.2011 nicht möglich. Nach einem ergänzenden Baugrundgutachten vom 25.07.2011 ist eine Versickerung nur durch einen erhöhten Aufwand realisierbar.

Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser wird in das nördlich im Plangebiet gelegene Regenrückhaltebecken abgeleitet und anschließend gedrosselt über einen neuen Regenwasserkanal in den Mischwasserkanal des „Entruper Weges“ abgeführt. Das Regenrückhaltebecken wird ein maximales Rückhaltevolumen von 60 m³ erhalten und die Einleitungsmenge in den vorhandenen Mischwasserkanal wird nach Abstimmung mit der SEL - Straßen und Entwässerung Lemgo - auf maximal 50 l/s festgesetzt. Lediglich das Niederschlagswasser aus der Verkehrsfläche der geplanten Stadtstraße wird aufgrund der Höhenlage anderweitig abgeleitet.

Ein vollständig abgestimmtes Entwässerungskonzept für die geplante Stadtstraße konnte bisher noch nicht abschließend mit Straßen.NRW vereinbart werden. Aufgrund der bereits geführten Gespräche sind allerdings vier Entwässerungsvarianten denkbar. Mit E-Mail vom 01.09.2011 teilt Straßen NRW mit, dass unter Auflagen die Variante 2 favorisiert wird „(...) dem in der gemeinsamen Besprechung erarbeiteten Entwässerungskonzept - neuer Regenwasserkanal auf der westlichen Straßenseite mit Einmündung in unsere offene Straßenentwässerungseinrichtung südlich der Ilse - stimmen wir unter folgenden Voraussetzungen zu (...). Die endgültige Auswahl der Variante erfolgt vor Satzungsbeschluss. Technisch sind alle 4 Varianten ausführbar und daher nachstehend und im Vorhaben- und Erschließungsplan der Vollständigkeit halber nebeneinander dargestellt.

Variante 1

Bei der Entwässerungsvariante 1 wird das Niederschlagswasser aus der geplanten Stadtstraße über eine neu herzustellende Entwässerungsleitung in den vorhandenen Schacht 2048 im geplanten Kreuzungsbereich zugeführt. Das Niederschlagswasser wird anschließend durch die bestehende Entwässerungsanlage entlang des „Entruper Weges“ in das nördlich gelegene Gewässer der Ilse abgeführt.

Variante 2

Bei der Entwässerungsvariante 2 wird das Niederschlagswasser aus der geplanten Stadtstraße über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal einem nördlich des Bebauungsplangebietes befindlichen Entwässerungsgraben zugeführt. Das Niederschlagswasser wird anschließend über den wieder neu anzulegenden Entwässerungsgraben in das Gewässer der Ilse abgeführt.

Variante 3 und 4

Bei den Varianten 3 und 4 wird das Niederschlagswasser aus der geplanten Stadtstraße einer Versickerungsanlage zugeführt, die das anfallende Niederschlagswasser in den Untergrund

versickern lässt. Zur Sicherung des Gebäudebestandes (Hs.-Nr. 77) wird für mögliche Starkregenereignisse ein Notüberlauf vorgesehen.

In der Variante 3 wird der Notüberlauf an den vorhandenen Schacht 2048 im geplanten Kreuzungsbereich angeschlossen und die folgende Ableitung der überschüssigen Niederschlagsmengen erfolgt wie in der Variante 1 beschrieben.

In der Variante 4 wird der Notüberlauf, wie in der Variante 2 beschrieben, an einen neu herzustellenden Regenwasserkanal angeschlossen.

Die Herstellung der Versickerungsanlage würde gutachterlich begleitet und die Geländeprofilierung als zusätzliche Sicherung so ausgeführt, dass bei einer Verstopfung des Notüberlaufes die überschüssigen Niederschlagsmengen über den neu herzustellenden, östlich angrenzenden, Geh- und Radweg entlang des „Entruper Weges“ abgeleitet werden. Aufgrund der Gestaltung des Geh- und Radweges und deren Entwässerungsanlage werden die überschüssigen Niederschlagsmengen den vorhandenen Gebäudebestand nicht beeinträchtigen können.

10.3 Elektrizität und Gasversorgung

Die Elektrizität und Gasversorgung ist durch den Anschluss an die Leitungsnetze der Stadt Lemgo gesichert.

10.4 Abfallbeseitigung

Der Abfall wird in Gemeinschaftscontainern gesammelt, die Entsorgung erfolgt im Rahmen der städtischen Müllabfuhr.

11. Immissionen

Um eine Verträglichkeit des Nahversorgers mit seiner Umgebung sicherzustellen und um erforderliche Maßnahmen des Schallschutzes zu bestimmen, wurde für das Gebiet des Bebauungsplanes ein Schallgutachten durch die DEKRA Industrial GmbH aus Bielefeld erstellt.

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zum Nahversorger erfolgten auf Grundlage der TA Lärm bzw. unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke, wie die Parkplatzlärmstudie und der sog. Speditionsstudie zeigen folgende Berechnungsergebnisse:

Mit hinzukommendem zusätzlichem Kfz-Verkehr auf dem Entruper Weg werden die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV [8] zur Tages- und Nachtzeit unterschritten.

Die vorgegebenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die zulässigen Spitzenpegel zur Tages- und Nachtzeit, gemessen an der nächstgelegenen Wohnbebauung südlich, westlich und nordwestlich des geplanten Nahversorgers im Bereich der Dewitzstraße und nördlich im Bereich des einzelnen Wohnhauses am Entruper Weg, werden unterschritten.

Auf der Ostseite des geplanten Nahversorgers werden die vorgegebenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tageszeit im Bereich der Wohnbebauung an der Händelstraße infolge der Lkw-Anlieferung zum Teil deutlich überschritten. Das Spitzenpegelkriterium wird zur Tageszeit in diesem Bereich unterschritten. Aufgrund dieser Überschreitungen müssen Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Lkw-Anlieferung des geplanten Nahversorgers vorgesehen werden. Aufgrund der Lage sind verschiedene Schallschutzmaßnahmen möglich. Festgesetzt wird die Errichtung einer Lärmschutzwand (parallel zum Marktgebäude) von der Entladerampe aus in nördliche Richtung mit einer Länge von ≥ 17 m und einer Höhe von $\geq 3,3$ m.

Alternativ zur Reduzierung der Länge und Höhe der Lärmschutzwand können z. B. eine Voll-

oder Teileinhausung der Entladerampe vorgesehen werden. Bei einer Teileinhausung muss eine reduzierte Lärmschutzwand ggf. noch vorgesehen werden. Eine weitere Möglichkeit ist eine Kombination aus einer Überladebrücke mit Torrandabdichtung (wird bei Speditionen oft genutzt) und einer ebenfalls reduzierenden Lärmschutzwand.

Des Weiteren sind die Fahrwege der Stellplatzanlage des Nahversorgers zu asphaltieren um Fahrgeräusche zu mindern.

Anlieferungen in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr sind laut Gutachten nicht möglich. Fahnenmasten und fahnen sind so auszuführen, dass keine schlagenden Geräusche durch Befestigungen oder die Fahne selbst entstehen. Der Gutachter spricht von der Vermeidung des „Yachthafeneffektes“.

Detaillierte Ausführungen sind dem Schallgutachten zu entnehmen.

12. Umweltbelange

Die durch die Maßnahme verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf dem Gelände selbst ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt zusätzlich extern. Im Umweltbericht wird die Kompensationsmaßnahme konkretisiert.

Die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme liegt an der Bega, Gemarkung Hörstmar, Flur 1, Teil aus Flurstück 1 (3.250 m² Bega begleitender Streifen). Geplant ist die Aufwertung von 3.250 m² Intensivwiese/-Weide zu einem Ufergehölzstreifen an der Bega. Die Ausgleichsfläche liegt in dem Maßnahmenbereich des Strahlwirkungskonzeptes und ergänzt dieses.

Die Strahlwirkung fußt auf der Annahme, dass es im Gewässer und Gewässerauenbereich Mechanismen gibt, die dem Trittsteinkonzept zum Biotopverbund ähnlich sind. Bei der Entwicklung von Trittsteinbiotopen werden Vernetzungselemente bereitgestellt, die es Arten oder Artengemeinschaften erlauben, für sie günstige Lebensräume oder Teillebensräume zu erreichen, deren Besiedlung ohne entsprechende Zwischenbiotope (Trittsteine) nicht möglich wäre. Analog wird bei der Strahlwirkung davon ausgegangen, dass ausgehend von einem Strahlursprung, der einem entsprechend dem Gewässertyp optimalen Bereich entspricht, über eine gewisse Distanz minderer struktureller Qualität hinweg (Strahlziel) Individuen erklärter Zielarten in einer Mindestindividuumdichte vorhanden sind, so dass einzelne Individuen den sich an das Strahlziel anschließenden nächsten Strahlursprung erreichen können⁴. In diesem Sinne sind Ausgleichsmaßnahmen mit Vorzug an die Gewässer zu lenken.

Die geplante Maßnahme der Gewässerrenaturierung an der Bega führt insgesamt zu einer Verbesserung des Biotopverbundes im Fließgewässersystem der Bega, zu welchem auch die Ilse, nördlich des Plangebietes, gehört.

Nach § 4a (2) Landschaftsgesetz NRW ist ein Eingriff in Natur und Landschaft in sonstiger Weise kompensiert, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in der betroffenen naturräumlichen Region in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Da das Plangebiet und die vorgesehene Kompensationsmaßnahme im gleichen Kompensationsraum liegen, wird mit der vorgesehenen Planung den gesetzlichen Grundlagen zur Eingriffsregelung entsprochen.

Die Stadt Lemgo erwirbt die benötigten Flächen. Die Kosten der Maßnahme trägt der Auslöser des Eingriffs in Natur und Landschaft.

⁴ Quelle Strahlwirkungskonzeption, Dezember 2010, Seite 3, Kreis Lippe

Die Maßnahme ist zwei Vegetationsperioden nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes umzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch die Stadt Lemgo erfolgen. Die Sicherung der Maßnahme über die Zuordnungsfestsetzung des Bebauungsplanes hinaus, erfolgt durch entsprechende Vereinbarung im Durchführungsvertrag.

Die weitere Betrachtung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgt im separat beiliegenden Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist. Dieser stellt die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bauvorhabens detailliert dar.

13. Boden

13.1 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.

13.2 Bodendenkmäler

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

Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Bodenfunde oder Befunde wie z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfunde, Knochen oder Fossilien entdeckt werden, ist nach § 15 und § 16 des Denkmalpflegeschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax: 05231/9925-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

13.3 Bodenaushub

Unbelasteter Bodenaushub ist, soweit technisch machbar, im Plangebiet zu verwerten. Die Art der Verwertung sowie das Herbeiführen einer entsprechenden Vereinbarung über das Verbringen auf evtl. fremdem Grundstück ist Sache des Bauantragstellers.

Bad Oeynhausen den 5.9.2011

Wesertal GmbH



A. Kohl

Lemgo, den 06.09.2011

ALTE HANSESTADT LEMGO



(Dr. Austermann)
Bürgermeister

