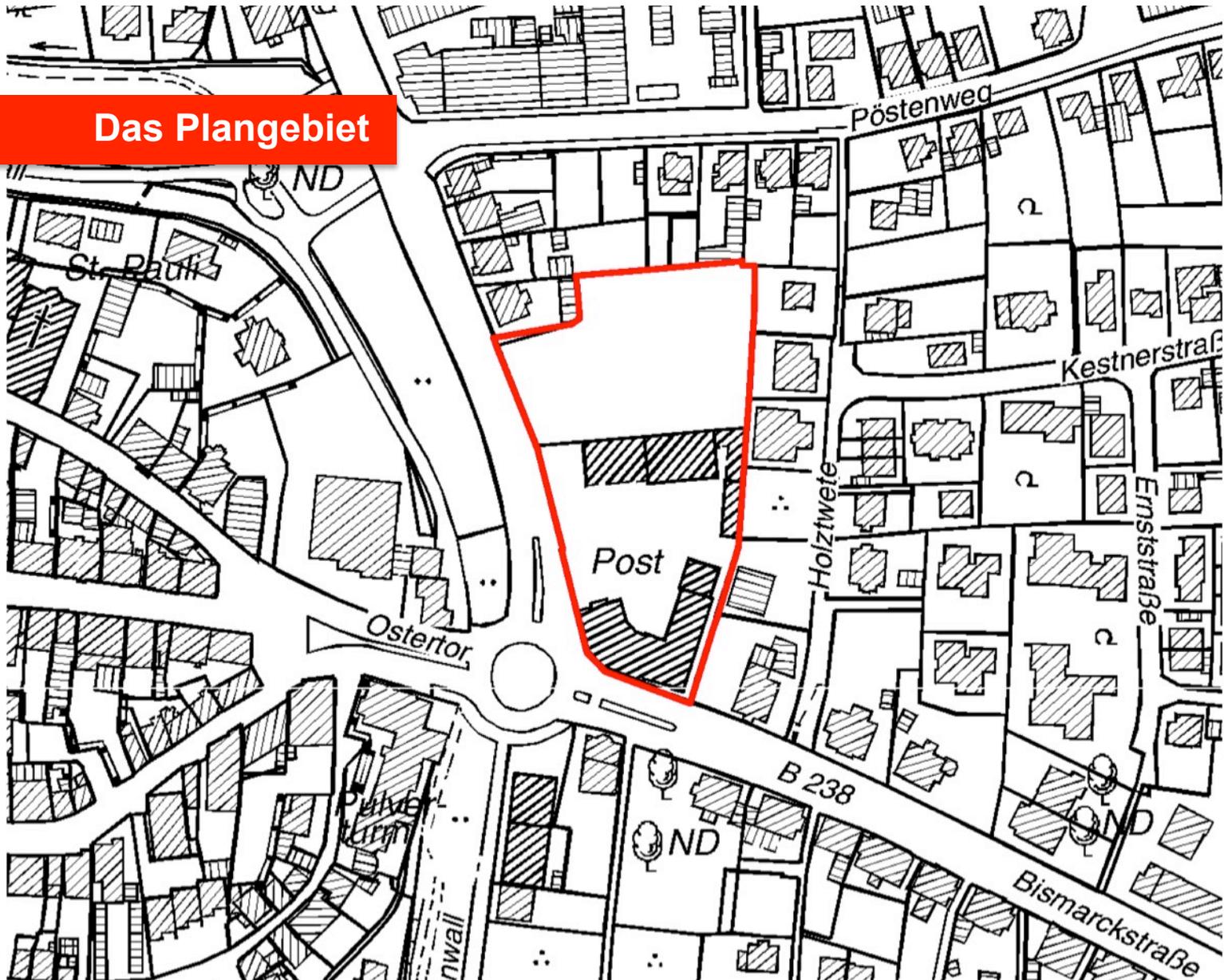




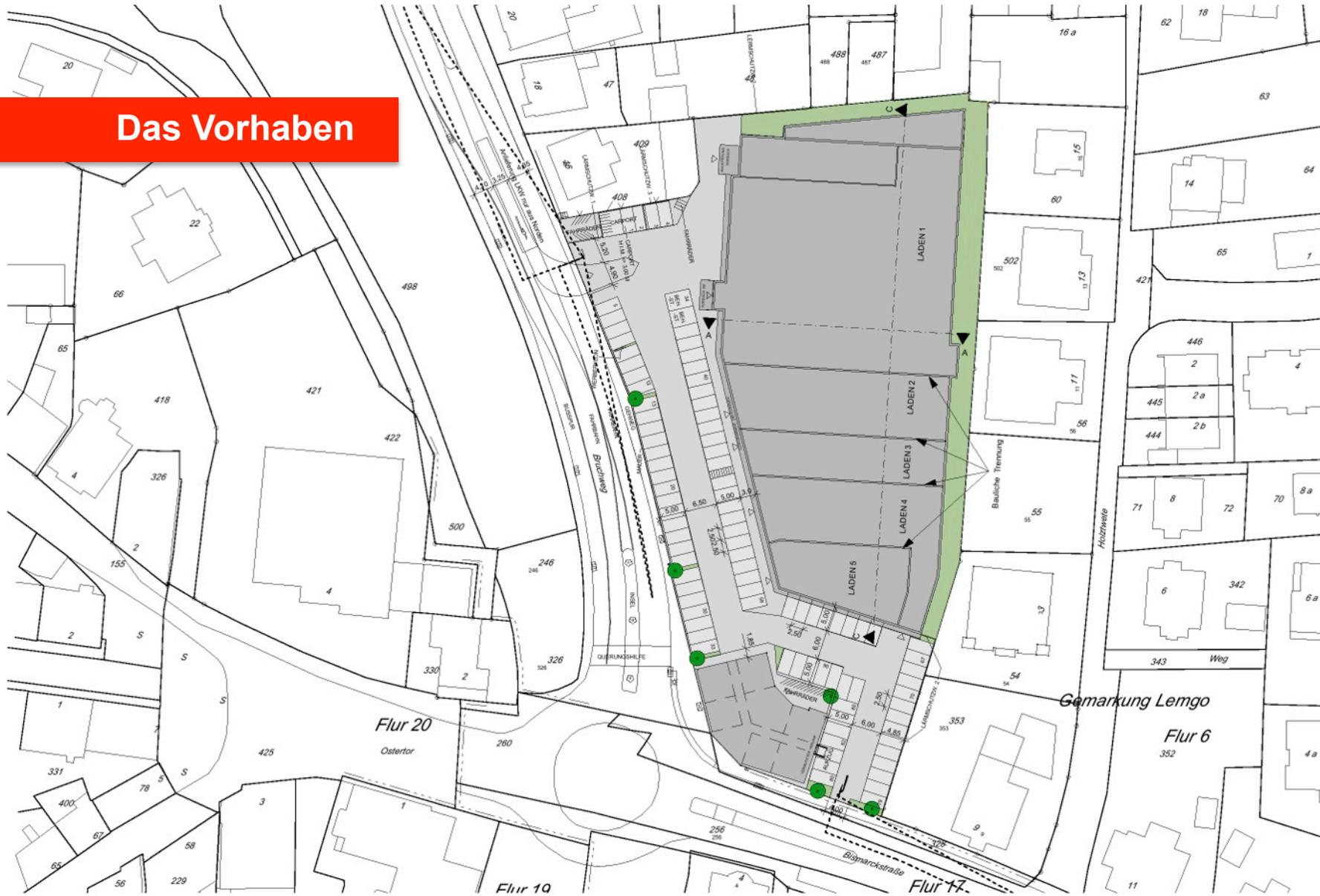
**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 27 01.11  
„BRUCHWEG - ELEKTROFACHMARKT“**

**Sitzung am 03.12.2013**

Das Plangebiet



Das Vorhaben



## Inhalte des Bebauungsplanes (Entwurf)

- Festsetzung eines Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ gem. § 11 BauNVO
- Zulässige Nutzungen: Einzelhandel und Dienstleistung
- Maximale zulässige Baukörperhöhe des Marktgebäudes ca. 7,10 / 8,60 (Lager) sowie 18,50 m ehemaliges Postgebäude
- Zahl der Vollgeschosse I (Fachmarkt), III (ehem. Postgebäude)
- Grundflächenzahl von 0,6 (Überschreitung durch Stellplätze bis 0,95)
- Festsetzungen der Stellplatz- und Carportflächen zum Bruchweg / Bismarckstraße
- Erschließung über den Bruchweg und der Bismarckstraße
- Schallschutzmaßnahmen durch Lärmschutzwände im Norden und Osten
- Regelungen zur Beschränkung von Werbeanlagen

## Gutachten zum Bebauungsplan

- Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel
- Verkehrsgutachten
- Immissionsgutachten (Schall)

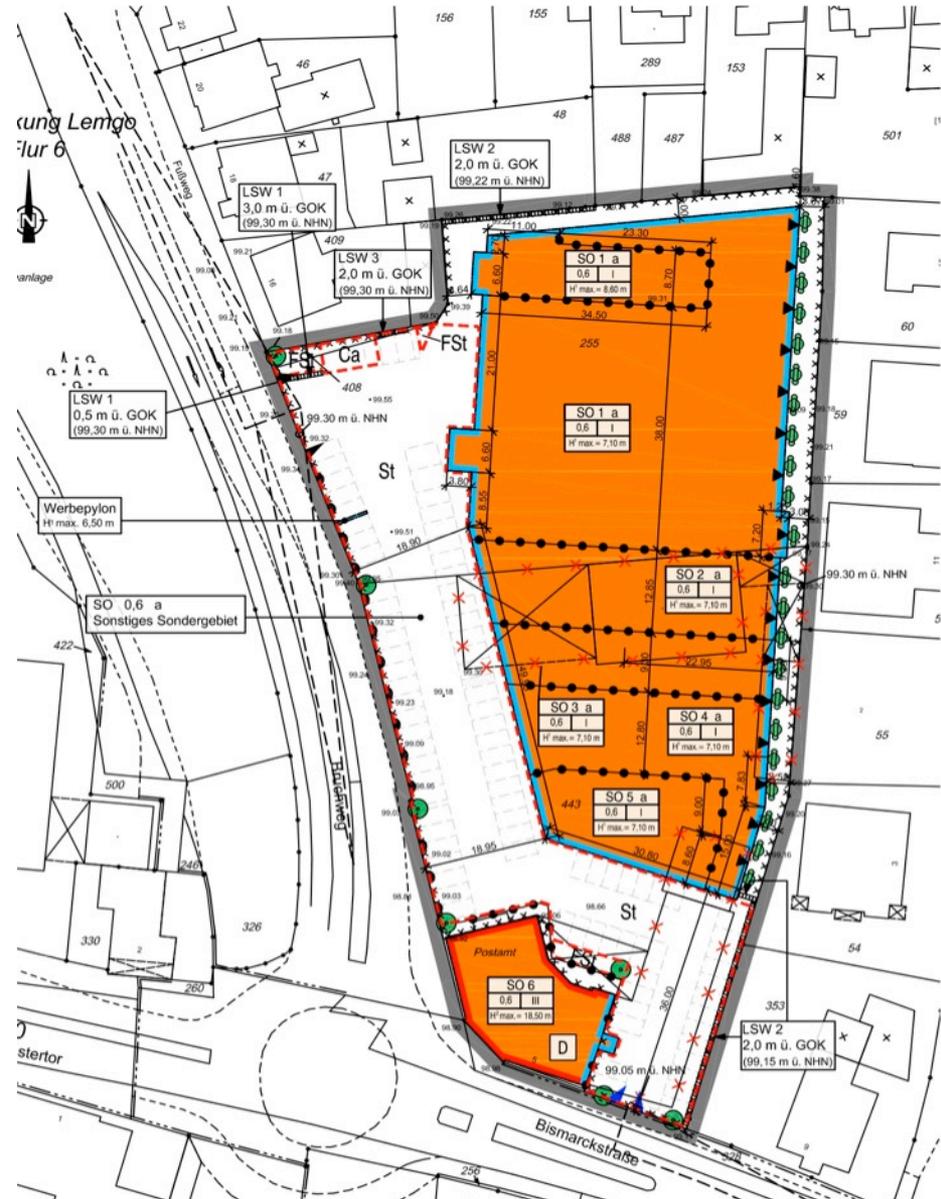
## Fachmärkte Stand Juni 2013

- Elektronikfachmarkt mit max. 1.800 qm Verkaufsfläche
- Fachmarkt für Bekleidung mit max. 500 qm Verkaufsfläche
- Fachmarkt für Schuhe/Lederwaren mit max. 400 qm Verkaufsfläche
- Bio-Supermarkt mit max. 450 qm Verkaufsfläche
- Fachgeschäfte für Blumen/Lotto-Totto oder Zeitschriften/Schreibwaren  
à max. 50 qm und max. 150 qm Verkaufsfläche

## Fachmärkte

- Elektronikfachmarkt mit max. 1.800 qm Verkaufsfläche
- Fachmarkt für Bekleidung mit max. 500 qm Verkaufsfläche
- Fachmarkt für Schuhe/Lederwaren mit max. 300 qm Verkaufsfläche
- Bio-Supermarkt mit max. 450 qm Verkaufsfläche
- Fachmarkt für Bekleidung mit max. 280 qm Verkaufsfläche

Der Bebauungsplan  
(Entwurf)



## Textl. Festsetzungen

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Einzelhandel“

Zweckbestimmung:

Das Sonstige Sondergebiet SO 1 „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Art der baulichen Nutzung:

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 „Einzelhandel“ ist ein Fachmarkt für Elektronikartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.800 qm zulässig.

#### 1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Einzelhandel“

Zweckbestimmung:

Das Sonstige Sondergebiet SO 2 „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Art der baulichen Nutzung:

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 2 „Einzelhandel“ ist ein Fachmarkt für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von max. 500 qm zulässig.

~~Die Umnutzung in einen Fachmarkt für Babybedarf in gleicher Größe (Verkaufsfläche von max. 500 qm) ist ausnahmsweise zulässig.~~

### 1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Einzelhandel“

Zweckbestimmung:

Das Sonstige Sondergebiet SO 3 „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Art der baulichen Nutzung:

*Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 3 „Einzelhandel“ ist ein Fachmarkt für Schuhe und Lederwaren mit einer Verkaufsfläche von max. 300 qm zulässig.*

~~Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 3 „Einzelhandel“ ist ein Fachgeschäft mit nahversorgungsrelevante Sortimente (s. u.) und einer Verkaufsfläche von max. 50 qm zulässig.~~

~~Nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Lemgoer Liste“ des "Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lemgo 2008" ("CIMA Beratung + Management GmbH", 2008)~~

~~-Lebensmittel (incl. Getränke)~~

~~-Reformwaren~~

~~-Drogerieartikel / Parfümerieartikel / Friseurartikel~~

~~-Schnittblumen~~

~~-Zeitschriften / Schreibwaren (Kiosksortiment)~~

#### 1.4 Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Einzelhandel“

Zweckbestimmung:

Das Sonstige Sondergebiet SO 4 „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Art der baulichen Nutzung:

*Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 „Einzelhandel“ ist ein Lebensmittelvollsortimentmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 450 qm zulässig.*

*Die Umnutzung in einen Fachmarkt für Sanitätswaren in gleicher Größe (Verkaufsfläche von max. 450 qm) kann ausnahmsweise zugelassen werden.*

~~Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 „Einzelhandel“ ist ein Fachmarkt für Schuhe und Lederwaren mit einer Verkaufsfläche von max. 400 qm zulässig.~~

~~Die Umnutzung in einen Fachmarkt für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von max. 300 qm ist ausnahmsweise zulässig.~~

1.5 Sonstiges Sondergebiet SO 5 „Einzelhandel - Dienstleitung“

Zweckbestimmung:

Das Sonstige Sondergebiet SO 5 „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Art der baulichen Nutzung:

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 5 „Einzelhandel“ ist ein Fachmarkt für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von max. 280 qm zulässig.

Die Umnutzung in eine Bankfiliale mit einer ergänzenden Verkaufsfläche von maximal 150 qm für das Sortiment "Zeitschriften / Schreibwaren (Kiosksortiment)" kann ausnahmsweise zugelassen werden.

~~Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 5 „Einzelhandel“ ist ein Lebensmittelvollsortimentmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 450 qm zulässig.~~

~~Die Umnutzung in einen Fachmarkt für Sanitätswaren in gleicher Größe (Verkaufsfläche von max. 450 qm) ist ausnahmsweise zulässig.~~

1.6 Sonstiges Sondergebiet SO 6 „~~Einzelhandel -~~ **Gastronomie - Büro** /Dienstleistung“

Zweckbestimmung:

*Das Sonstige Sondergebiet SO 6 „Gastronomie – Büro / Dienstleistung “ dient der Unterbringung von Gastronomiebetrieben sowie ergänzender Büro- und Dienstleistungsnutzungen.*

~~Das Sonstige Sondergebiet SO 6 „Einzelhandel- Dienstleistung“ dient der Unterbringung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie ergänzender Büro- und Dienstleistungsnutzungen.~~

Art der baulichen Nutzung:

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 6 „~~Einzelhandel-~~ **Gastronomie - Büro /** Dienstleistung“ sind zulässig:

- Büro- und Dienstleistungsnutzungen

-Freie Berufe

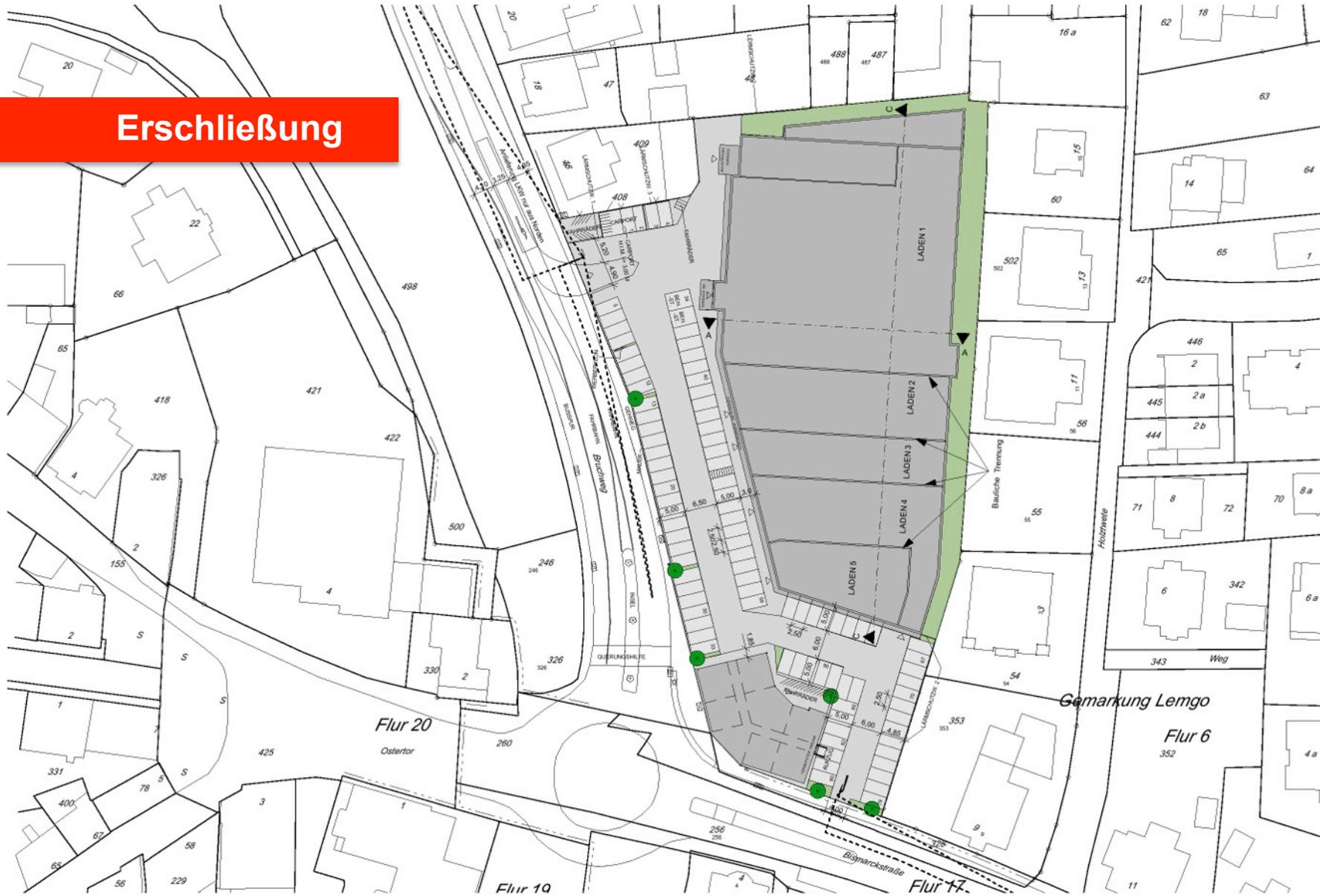
~~-ein Fachgeschäft mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (s. Pkt. 1.3) und einer~~

~~-Verkaufsfläche von max. 150 qm~~

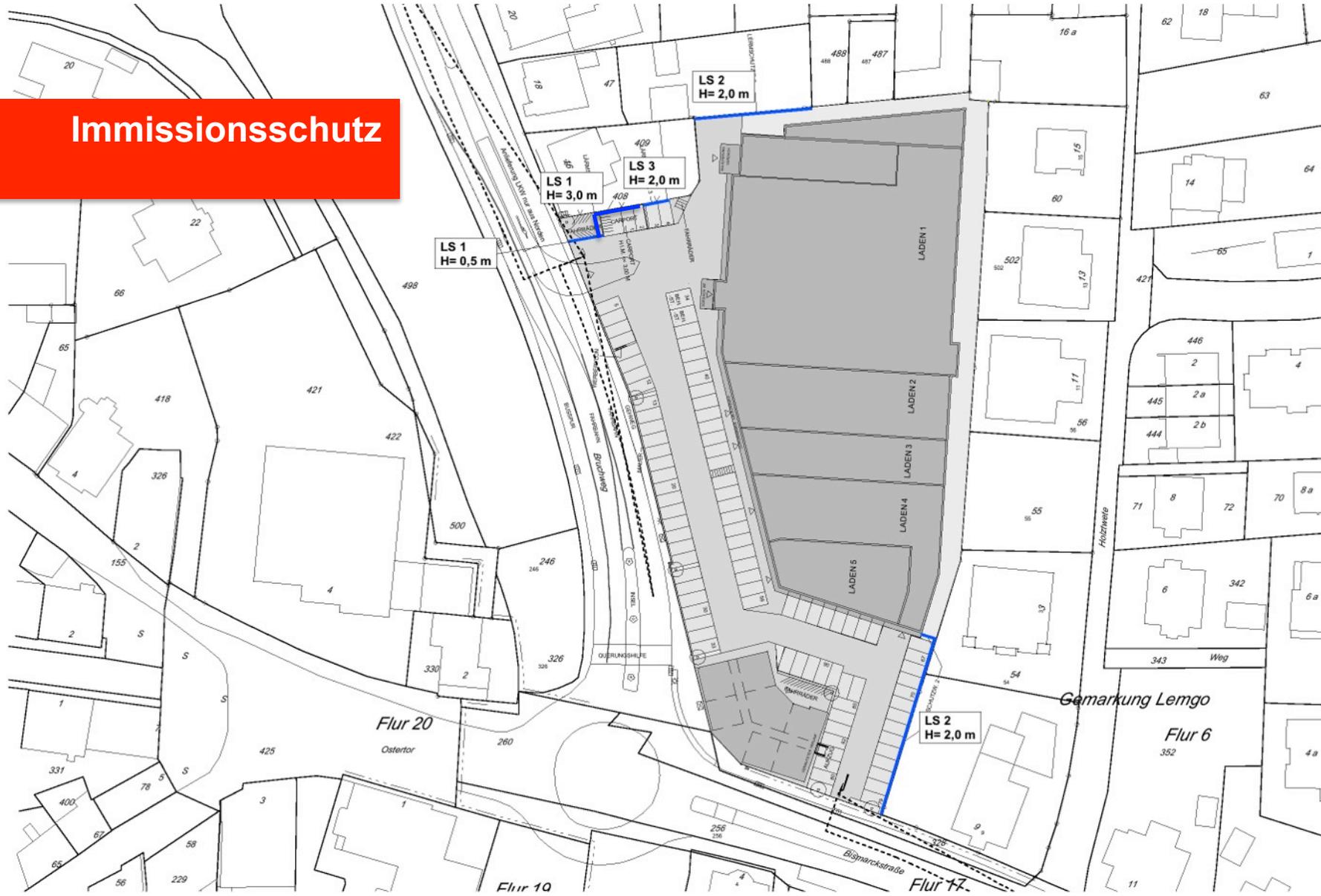
~~Gem. § 9 (1) Nr. 1 in Verbindung mit § 9 (3) Satz 2 BauGB ist der Einzelhandelsbetrieb nur im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes im Sondergebiet SO 6 zulässig.~~

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

Erschließung



Immissionsschutz



4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)
  - 4.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
  - 4.2 Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig (siehe auch Festsetzung 5.1.4).
5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN  
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB )
  - 5.1 Innerhalb des Plangebietes sind folgende aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:
    - 5.1.1 Im Bereich der in der Planzeichnung mit LSW 1 gekennzeichneten Lärmschutzwand ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von **0,5 m (auf den ersten drei Metern ausgehend vom Bruchweg) bzw.** 3,00 m über derzeitiger Geländeoberkante (99,30 m ü. NHN) mit fugenlosem Anschluss an die östlich angrenzende überdachte Stellplatzanlage zu errichten.
    - 5.1.2 Im Bereich der in der Planzeichnung mit LSW 2 gekennzeichneten Lärmschutzwände sind Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2,00 m über derzeitiger Geländeoberkante (99.15 m ü. NHN im Südosten bzw. 99,22 m ü. NHN im Norden) zu errichten.



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 27 01.11  
„BRUCHWEG - ELEKTROFACHMARKT“**

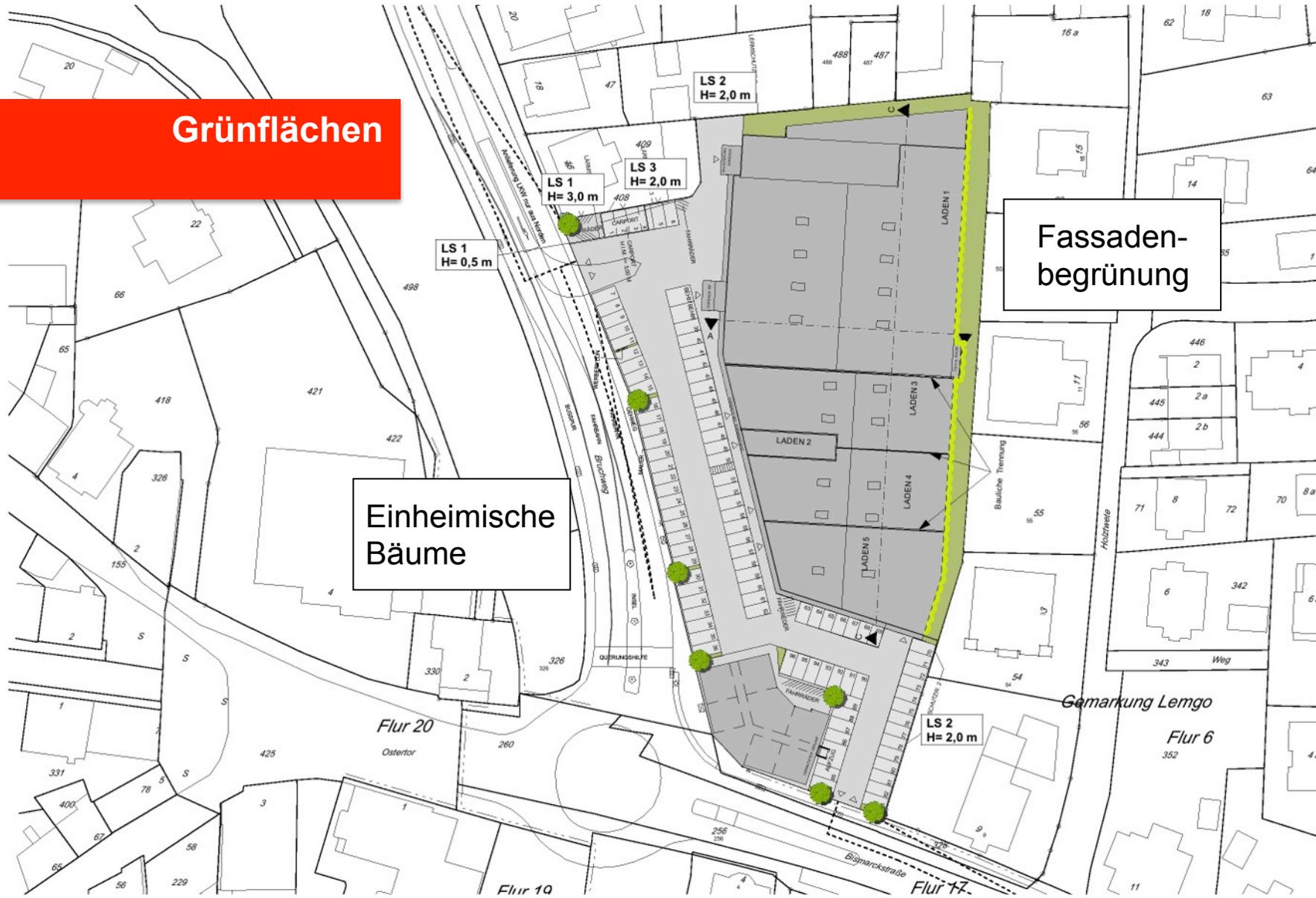
**Sitzung am 03.12.2013**



Grünflächen

Fassadenbegrünung

Einheimische Bäume



## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 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 Zufahrten zum Plangebiet im Bereich des Bruchwegs (H 1 = 99,30 m ü. NHN) bzw. der Bismarckstraße (H 2 = 99,05 m ü. NHN) festgesetzt und der Planzeichnung zu entnehmen.

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

2.1.2 Für die östliche zu den Flurstücken Nr. 54, 55, 56, 502 und 60, Flur 6 orientierte Traufe des Fachmarktzentrums (SO 1 – SO 5) wird eine maximale Traufhöhe von 6,00 m bezogen auf die Höhenlage der östlichen Plangebietsgrenze (H 3 = 99,30 m ü. NHN) festgesetzt.

2.1.3 An der Grenze zwischen den mit SO 1 und SO 2 gekennzeichneten Sondergebieten ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe / Traufhöhe durch die aus Gründen des Brandschutzes erforderlichen Brandwände um bis zu 50 cm zulässig.

2.1.4 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,0 m zugelassen werden.

- 2.1.5 Die maximal zulässige Höhe des Werbepylons wird mit einer Höhe von 6,50 m bezogen auf die Höhenlage der nördlichen Zufahrt zum Plangebiet im Bereich des Bruchwegs (H 1 = 99,30 m ü. NHN) festgesetzt.
- 2.1.6 Zur Höhe von Lärmschutzwänden wird auf Punkt 5. "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" verwiesen.
- 2.2 Grundflächenzahl  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ 0,6 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,95 zulässig.
- 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
  - 3.1 Innerhalb des Plangebietes ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen (der Betriebshallenlängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

- 5.1.3 Im Bereich der in der Planzeichnung mit LSW 3 gekennzeichneten Lärmschutzwand ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m über derzeitiger Geländeoberkante (H 1 = 99,30 m ü. NHN) mit fugenlosem Anschluss an die westlich angrenzende überdachte Stellplatzanlage sowie die östlich angrenzenden Garagen zu errichten.
- 5.1.4 Die an der nördlichen Grenze des Plangebietes festgesetzte Carportanlage ist mit einer geschlossenen Überdachung sowie einer geschlossenen Seitenwand nach Norden und Westen auszuführen. Die Höhe des Carports muss entlang der nördlichen Plangebietsgrenze mindestens 2,50 m über derzeitiger Geländeoberkante (H 1 = 99,30 m ü. NHN) betragen. Nach Süden muss die Höhe der Überdachung auf 3,50 m ansteigen.
- 5.1.5 Die festgesetzten Lärmschutzwände (siehe Festsetzung 5.1.1 bis 5.1.4) müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/qm bzw. ein bewertetes Schalldämmmaß  $R_w$  von mindestens 25 dB aufweisen. Die Wandkonstruktion ist schalltechnisch dicht auszuführen, d. h. die Wände müssen eine geschlossene Oberfläche ohne Fugen und Schlitze aufweisen.
- 5.2 Technische Anlagen wie z.B. Lüftungs- und Kühlgeräte, mit Geräuschquellen im Freien, sind derart auszuführen, dass diese bezogen auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen schalltechnisch nicht relevant sind.  
Das ist dann der Fall, wenn der Teilbeurteilungspegel der Aggregate an den maßgeblichen Immissionsorten den Immissionsrichtwert gem. TA Lärm um mind. 10 dB(A) unterschreitet. Die Geräusche der technischen Anlagen dürfen keine hörbar hervortretenden Einzeltöne gem. Definition der TA Lärm aufweisen. Der Nachweis hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

5.3 Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in den Zufahrtsbereichen des Plangebietes vom Bruchweg und der Bismarckstraße jeweils eine Schrankenanlage zu errichten, mit der die Einhaltung der Nutzungszeiten der Stellplatzfläche gewährleistet wird.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Im Bereich der Stellplatzanlage sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten heimische, bodenständige Bäume zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

6.2 Die östliche Fassade des Fachmarktgebäudes (SO 1 bis SO 5) ist vollflächig (mit Ausnahme von Tür- und Fensteröffnungen) mit Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste) zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Pflanzen (s.u.) zu ersetzen.

- Schlingenknöterich (Polygonum aubertii)
- Geißblatt (Lonicera henryi)
- Blauregen (Wisteria Sinensis)
- Trompetenwinde (Campsis radicans)
- Wilder Wein (Parthenocissus cinquefolia)

## GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

### 1. WERBEANLAGEN

- 1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, wobei die Anzahl der Werbeanlagen je Betrieb auf 1 Werbeanlagen begrenzt ist. Davon ausgenommen ist Werbung innerhalb der Schaufensterflächen.
- 1.2 Die Werbeanlagen darf im Bereich der mit SO 1 – SO 5 gekennzeichneten Sondergebiete je Betrieb maximal eine Breite von 6 m und eine Höhe von maximal 1,3 m besitzen. Die Werbeanlagen sind mindestens 50 cm unter der Oberkante der Attika anzuordnen. In dem mit SO 6 gekennzeichneten Sondergebiet dürfen Werbeanlagen die architektonische Gliederung des vorhandenen Gebäudes nicht beeinträchtigen. Die Summe der Größe aller Werbeanlagen im SO 6 darf 3,5 qm nicht überschreiten. Die Werbeanlagen **müssen** mindestens 20 cm unter der Oberkante der Brüstung des 1.OG **enden**. Die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

1.3 Ergänzend zu den unter Pkt. 1.1 genannten Werbeanlagen sind Sammelhinweisschilder für die im Plangebiet angesiedelten Betriebe auf folgenden Flächen zulässig:

- Südliche Fassade des Fachmarktzentrums:

Es sind zwei Werbeanlagen mit einer maximalen eine Breite von jeweils 6,0 m und eine Höhe von 1,3 m zulässig.

Die Werbeanlage ist mindestens 50 cm unter der Oberkante der Attika anzuordnen.

- Werbepylon:

Der Werbepylon darf eine maximale Höhe von 6,50 m und eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Die Größe der Werbefläche darf auf jeder Seite max. 5,0 m x 2,4 m betragen.

1.4 Lichtwerbung

1.4.1 Lichtwerbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und Denkmäler sowie deren Umgebung und die Erscheinung des Orts- und Straßenbildes nicht stören. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist in jedem Fall blendungsfrei und insgesamt zurückhaltend zu gestalten. Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein.

- 1.4.2 Lichtwerbeanlagen mit unverdeckten Leuchtmitteln (z.B. Neonröhren) sind nicht gestattet.
- 1.4.3 Werbeanlagen mit wechselndem Licht (z.B. Anlagen mit Phasenschaltung oder laufendem, beweglichem oder blinkendem Licht) sind unzulässig.
- 1.4.4 Leuchtketten, Leuchtbänder und Leuchtkonturen sind außerhalb der Weihnachtszeit unzulässig.
- 1.4.5 Nach außen wirkende, blendende und /oder flackernde Lichtinstallationen sind unzulässig.
- 1.5 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind alle Werbeanlagen genehmigungspflichtig, auch die sonst nach § 65 Abs. 1 Nr. 33 – 36 von der Genehmigungspflicht freigestellten ( s. § 86 Abs. 2Nr. 1 BauO NRW)