Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.11 "Bruchweg / Elektrofachmarkt"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

M 1:5000

Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3
1.3	Planverfahren	4
1.4	Derzeitige Situation	5
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5
1.6	Städtebauliches Konzept	7
2	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**10**
2.1	Art der baulichen Nutzung	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung	13
2.2.1	Baukörperhöhen - Geschossigkeit	13
2.2.2	Grund- und Geschossflächenzahl	14
2.2.3	Bauweise, überbaubare Flächen	15
2.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	15
3	**Erschließung**	**17**
3.1	Anbindung an das Straßennetz	17
3.2	Ruhender Verkehr	19
3.3	Fuß- und Radwegenetz	19
3.4	Öffentlicher Personennahverkehr	19
4	**Belange des Freiraumes / Artenschutz**	**19**
5	**Ver- und Entsorgung**	**20**
6	**Altlasten**	**20**
7	**Immissionsschutz**	**22**
8	**Denkmalschutz**	**25**
9	**Flächenbilanz**	**26**

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo hat in seiner Sitzung am 13.09.2011 auf Antrag eines Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.11 „Bruchweg - Elektrofachmarkt” für den ehemaligen Standort des Postverteilzentrums östlich des Bruchwegs und nördlich der Bismarckstraße in Lemgo beschlossen.
Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besitzt eine Größe von ca. ~~0,85~~ *0,84* ha und wird begrenzt durch:

- den Bruchweg (B 238) im Westen,
- die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 255 und 408, Flur 6 im Norden,
- die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 255 und 443, Flur 6 sowie
- die Bismarckstraße (B238) im Süden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 255, 408 und 443, Flur 6 in der Gemarkung Lemgo.
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht der AMANDLA Postproject Lemgo GmbH, die bisher durch das Verteilzentrum der Post genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes durch ein Fachmarktzentrum umzunutzen.
Kernelement des Fachmarktzentrums ist die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes auf 1.800 qm Verkaufsfläche. Ergänzend ist die Ansiedlung von zwei Fachmärkten für Bekleidung *und ein Fachmarkt für* Schuhe sowie eines Bio-Supermarktes vorgesehen.
Mit der Ansiedlung des Elektronikfachmarktes bietet sich für die Stadt Lemgo die Möglichkeit, eine bisher in diesem Sortimentsbereich bestehende „Versorgungslücke”, die zur Abwanderung von Kaufkraft in Nachbarkommunen geführt hat, zu schließen und damit eine Stärkung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches zu erreichen. Die Arrondierung des Elektronikfachmarktes mit weiteren Fachmärkten ist dabei erforderlich, um eine wirtschaftliche Grundlage für die Entwicklung des Gesamtprojektes zu schaffen.
Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung zu den absatzwirt-

schaftlichen Auswirkungen der Planung wurde nachgewiesen, dass mit dem geplanten Fachmarktzentrum weder negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lemgo noch auf die zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen verbunden sind.
Da für das geplante Fachmarktzentrum auf der Grundlage des § 34 BauGB kein Planungsrecht besteht, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Lemgo befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von 0,84 ha und der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Für das Vorhaben wurde gem. Anlage 1 Nr. 18.8 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit* durchgeführt. Als Ergebnis dieser Vorprüfung ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und von daher für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

  Die Stadt Lemgo hat daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

  Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3)

* *Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 27 01.11 der Stadt Lemgo, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG, Wolters Partner*

Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.4 Derzeitige Situation

Die Flächen innerhalb des Plangebietes wurden als Verteilzentrum der Deutschen Post sowie als Gaswerk bis in die 1950er Jahre genutzt.
Im Süden des Plangebietes befindet sich das historische denkmalgeschützten Gebäude der Post, das noch durch eine Postfiliale genutzt wird. Nördlich davon befinden sich einzelne Garagen und Schuppen. Derzeit stellt sich das Plangebiet bedingt durch die oben beschriebene Vornutzung als weitestgehend versiegelt dar. Lediglich in den östlichen und nördlichen Randbereichen des Plangebietes finden sich schmale Pflanzstreifen. Mittlerweile ist die frühere Nutzung mit Ausnahme der Postfiliale aufgegeben worden. Die Freiflächen werden derzeit temporär zum Abstellen von PKW´s genutzt.
Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich entlang der Holztwete Wohnbebauung. Im Norden grenzen entlang des Bruchwegs und des Pöstenwegs ebenfalls wohnbaulich genutzte Grundstücke an das Plangebiet.
Die südlich des Plangebietes verlaufende Bismarckstraße sowie der westlich angrenzende Bruchweg sind als B 236 Teil des klassifizierten Straßennetzes. Der Kreuzungsbereich Bruchweg / Bismarckstraße / Ostertor ist leistungsfähig als Kreisverkehr gestaltet.
Westlich des Plangebietes beginnt in einer Entfernung von ca. 100 m mit der Mittelstraße, die als Fußgängerzone ausgebaut ist, die Haupteinkaufszone der Stadt Lemgo.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Landesentwicklungsplan**

Der derzeit gültige Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wurde 1995 aufgestellt. Das 1989 zuletzt geänderte Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ist am 31.12.2011 ausgelaufen. Mit Datum vom 17.04.2012 hat die Landesregierung den Entwurf eines sachlichen Teilplans zum großflächigen Einzelhandel gebilligt*. Die mit dem Kabinettbeschluss vorliegenden „in Aufstellung befindlichen Ziele" sind gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

* *Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen - Landesplanungsbehörde, Entwurf, Stand: 17. April 2012*

Mit dem im Entwurf vorliegenden LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – werden wesentliche landesplanerische Vorgaben für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben getroffen, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung, zu denen das vorliegende Vorhaben aufgrund seiner Verkaufsflächengröße gehört, dürfen demnach nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (Ziel 1) sowie innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) (Ziel 2) dargestellt und festgesetzt werden.
Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des für Lemgo festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Damit entspricht die Planung grundsätzlich den Zielvorgaben des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel” zum LEP NRW.
Im Rahmen einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse* wurde zudem die Kongruenz des geplanten Vorhabens mit den raumordnerischen Zielsetzungen sowie dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo nachgewiesen (siehe Pkt. 2).

- **Regionalplanung**

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „GEP – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld” ** aus dem Jahre 2004 stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo trifft für das Plangebiet bisher die Darstellung als „Fläche für den Gemeinbedarf” mit der Zweckbestimmung „Post”. Die östlich und nördlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.
Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen damit nicht mehr der nunmehr verfolgten Planungskonzeption. Da das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist ein förmliches Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes entsprechend den im Folgenden begründeten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

* *Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums auf dem Postgelände in Lemgo, Stadt und Handel, Dortmund, März 2013; Ergänzung für die Warengruppe Bekleidung, , Stadt und Handel, Dortmund November 2013*

** *Regionalplan Detmold, GEP Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld –, Bezirksregierung Detmold, Detmold, Juni 2004*

- **Bebauungsplan**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 a „Bismarckstraße” aus dem Jahre 1974. Dieser setzt für die Flächen im Plangebiet „Flächen für den Gemeinbedarf” mit der Zweckbestimmung „Post” fest. Diese Festsetzung umfasst auch das unmittelbar nördlich am Bruchweg an das Plangebiet angrenzende Grundstück Bruchweg Nr. 16 (Flurstück Nr. 409). Zulässig ist eine maximal dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise. Die überbaubaren Flächen verlaufen in einem Abstand von ca. 3 – 5 m zur Grenze des Planebietes. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 begrenzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,1. Da der Bebauungsplan auf Grundlage der BauNVO 1968 beschlossen wurde, sind Stellplätze und Nebenanlagen bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl nicht einzubeziehen. Entsprechend stellt sich das Plangebiet als nahezu vollständig versiegelt dar. Für den überlagerten Teilbereich gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „27 01.11 Bruchweg - Elektrofachmarkt“ mit Rechtskraft des Bebauungsplanes.

1.6 Städtebauliches Konzept

Wie oben bereits beschrieben, ist es Ziel der vorliegenden Bauleitplanung, die bisher durch das Verteilzentrum der Post genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes durch die Ansiedlung verschiedener Fachmärkte um zu nutzen. Durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen soll insgesamt eine Stärkung der Lemgoer Innenstadt als Handelsstandort erreicht werden und eine städtebauliche Aufwertung der derzeit brach liegenden Flächen erfolgen.
Kernelement ist die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes auf 1.800 qm Verkaufsfläche. Ergänzend ist die Ansiedlung ~~eines Fachmarktes~~ *von zwei Fachmärkten* für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von 500 qm *bzw. 280 qm*, eines Fachmarktes für Schuhe mit ~~400~~ *300 qm* Verkaufsfläche sowie eines Bio-Supermarktes mit 450 qm Verkaufsfläche vorgesehen. *Darüber hinaus ist die Ansiedlung von Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben im ehemaligen Postgebäude vorgesehen.* ~~Darüber hinaus ist die Ansiedlung von Fachgeschäften für Blumen/ Lotto-Totto oder Zeitschriften/Schreibwaren u.ä. auf einer Verkaufsfläche von jeweils max. 50 qm vorgesehen.~~
Die verschiedenen Fachmärkte werden gemeinsam in einem eingeschossigen Gebäudekomplex untergebracht, der im Nordosten des Plangebietes positioniert wird. Zum Bruchweg und zur Bismarckstraße vorgelagert sind die Stellplätze angeordnet, wobei die Raumkante

zum öffentlichen Straßenraum durch eine Mauer markiert wird.
Die Anlieferungszone des Elektronikmarktes ist im Norden, die des Lebensmittelmarktes im Süden angeordnet. Bekleidungs- und Schuhfachmarkt werden über die Stellplatzanlage beliefert. Der östliche Randbereich des Plangebietes, der den Übergang zu den angrenzenden Gartengrundstücken bildet, wird begrünt.
Das denkmalgeschützte „Postgebäude” soll durch Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben genutzt werden. ~~Das denkmalgeschützte „Postgebäude” soll weiterhin genutzt werden. Hier ist auch künftig die Unterbringung einer Postfiliale mit einer Verkaufsfläche von 100 qm im Erdgeschoss geplant zusätzlich sind auch im Obergeschoss des Gebäudes ergänzende Büro und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.~~
Die Erschließung des Plangebietes kann jeweils über eine Anbindung an Bruchweg und Bismarckstraße leistungsfähig sichergestellt werden, *wobei zur Bismarckstraße nur eine Ausfahrt vom Parkplatz aus als Rechtsabbieger vorgesehen ist.* Dieser Sachverhalt wurde in der "Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Fachmarktzentrum Alte Post in Lemgo"* geprüft.
Aufgrund der „Großflächigkeit” des Vorhabens mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. ~~3.350~~ *3.330* qm sind städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Lemgo und Umlandkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und dem Entwurf des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel nicht grundsätzlich auszuschließen.
Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge einer Verträglichkeitsanalyse** überprüft, ob und inwiefern eine Kongruenz mit dem vorhandenen Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo (CIMA 2008) gegeben ist. Darüber hinaus wurde geprüft, ob negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Lemgo oder in Nachbarkommunen zu erwarten sind und eine Übereinstimmung mit den raumordnerischen Zielstellungen gegeben ist.
Im Sinne langfristiger Entwicklungsperspektiven wurde darüber hinaus geprüft, welche zusätzlichen Sortimente bzw. Verkaufsflächenerweiterungen einzelner Sortimente über das konkret geplante Vorhaben hinaus im Sinne der Lemgoer Innenstadtentwicklung wären.
Die Analyse der Nachfragesituation zeigt dabei, dass insbesondere im Bereich der Warengruppe Unterhaltungselektronik, Elektroartikel aufgrund der derzeit bestehenden geringen Zentralitätswerte der Stadt Lemgo, deutliche Ansiedlungspotenziale identifiziert werden

* *Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Fachmarktzentrum Alte Post in Lemgo, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Bochum~~, März 2013~~ November 2013*

** *a.a.O.*

können. Dabei ist in dieser Warengruppe insbesondere von einer Rückbindung bisher in andere Kommunen abfließende Kaufkraft auszugehen.
In den anderen durch das Vorhaben betroffenen Angebotsbereichen wird es im Wesentlichen zu Umsatzumverteilungen in Lemgo selbst kommen.
Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Handelsnutzungen bezogen auf die einzelnen Warengruppen differenziert ermittelt.
Für die Warengruppe Unterhaltungselektronik, Elektroartikel ergeben sich erhebliche Umsatzumverteilungen innerhalb des Stadtgebietes Lemgos nur für Standorte in nicht integrierter Lage (Elektronikmarkt an der Lageschen Straße), das heißt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, bzw. für den Sonderstandort Grevenmarsch. Für das Hauptzentrum der historischen Innenstadt sind lediglich Umsatzumverteilungen zwischen 5 und 6 % zu erwarten. Städtebauliche negative Auswirkungen etwa durch vorhabenbedingte Marktaufgaben sind hierdurch nicht zu erwarten.
Im Hinblick auf die Nachbarkommunen wurde ebenfalls festgestellt, dass durch die Ansiedlung des Marktes am Bruchweg keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Zu dem bestätigt sich, dass im Wesentlichen Kaufkraft, die derzeit aus Lemgo abfließt, wieder zurückgebunden wird. Die Versorgungsfunktion, die Lemgo nach Ansiedlung des Marktes am Bruchweg in der Warengruppe Unterhaltungselektronik besitzt, entspricht der eines Mittelzentrums.
Im Bezug auf die Warengruppe Bekleidung wurde festgestellt, dass eine Verkaufsfläche von bis zu 800 qm *auch aufgeteilt in zwei Ladeneinheiten* als sinnvolle Ergänzung des Hauptzentrums bewertet wird.
Für die Warengruppe Schuhe/ Lederwaren wird eine Verkaufsfläche von 350 qm als verträglich eingestuft. Eine Verkaufsfläche von bis zu 400 qm erscheint gutachterlicherseits vertretbar, um die Realisierungschancen des Gesamtprojektes insgesamt zu erhöhen und die „Fachmarktorientierung” des Standortes zu stärken.
Im Hinblick auf die Warengruppe „Lebensmittel” wird die Ansiedlung eines „Bio-Lebensmittelmarktes” bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm als verträglich bewertet. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung* des Standortes wurde allerdings festgestellt, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dieser Größenordnung im Plangebiet aufgrund der damit verbundenen erhöhten Lärmemissionen des Anlieferungsverkehrs nicht darstellbar ist. Deshalb ist im Plangebiet lediglich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Größen von 450 qm Verkaufsfläche vorgesehen.

* *Immissionsschutzgutachten – Errichtung eines Fachmarktzentrums in Lemgo, Bericht Nr. 03 1001 12-6, Uppenkamp und Partner, Ahaus, ~~März 2013~~ November 2013*

~~Die ergänzend vorgesehenen kleineren Fachgeschäfte mit maximal 50 qm Verkaufsfläche sowie die geplante Verkaufsfläche im Zusammenhang mit der Postfiliale werden in der Bedeutung demgegenüber als deutlich untergeordnet bewertet.~~
Neben den angesiedelten Nutzungen wäre als künftige Nutzungsoption auch die Ansiedlung eines Fachmarktes ~~für Babybedarf oder~~ für Sanitätswaren ~~jeweils in der Größenordnung~~ von bis zu 500 qm denkbar.
Um für den geplanten Fachmarktstandort langfristig planungsrechtlich eine möglichst große Attraktivität zu sichern, wofür mögliche Umnutzungsoptionen eine wichtige Bedeutung besitzen, sollen daher im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auch die oben dargestellten ergänzenden – über das eigentlich geplante Vorhaben hinausgehende Nutzungsoptionen – planungsrechtlich bereits gesichert werden.
~~Im Ergebnis kommt~~ Die Verträglichkeitsuntersuchung *kommt* zu dem Ergebnis, dass mit Realisierung des geplanten Vorhabens positive städtebauliche Auswirkungen dahingehend verbunden sind, dass das Vorhaben zu einer Steigerung der Attraktivität des Hauptzentrums der Stadt Lemgo und einer Stärkung ihrer mittelzentralen Funktion führt.
Die Kongruenz der Planung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo sowie den relevanten landesplanerischen Zielsetzungen wird gutachterlicherseits bestätigt.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll entsprechend der oben beschriebenen planerischen Zielsetzung planungsrechtlich als Standort für die Ansiedlung mehrere Fachmärkte genutzt werden. Es erfolgt für die jeweiligen Märkte die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel”.
Entsprechend den geplanten Vorhaben und den Empfehlungen der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse* werden die verschiedenen geplanten Einzelhandelsnutzungen räumlich konkret verortet im Bebauungsplan festgesetzt:

- Innerhalb des im Norden des Bebauungsplanes festgesetzten Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel” ist ein Fachmarkt für Elektronikartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.800 qm zulässig.

* *Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums auf dem Postgelände in Lemgo, Stadt und Handel, Dortmund, März 2013 sowie Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums auf dem Postgelände in Lemgo - Ergänzung Warengruppe Bekleidung, Stadt und Handel, Dortmund, November 2013*

- Südlich daran anschließend ist innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 2 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel” ein Fachmarkt für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von max. 500 qm festgesetzt.
- *Daran anschließend ist innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 3 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel” ein Fachmarkt für Schuhe und Lederwaren mit einer Verkaufsfläche von max. 300 qm zulässig.* ~~Das Sondergebiet SO 3 „Einzelhandel” dient der Unterbringung eines kleinflächigen Fachgeschäftes mit nahversorgungsrelevante Sortimente (s.u.). Die zulässige Verkaufsfläche wird hier auf max. 50 qm beschränkt.~~
- *Innerhalb der mit SO 4 gekennzeichneten Teilfläche des Plangebietes ist ein Lebensmittelvollsortimentmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 450 qm zulässig.* ~~Innerhalb des im Norden des Bebauungsplanes festgesetzten Sondergebietes SO 4 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel” ist ein Fachmarkt für Schuhe und Lederwaren mit einer Verkaufsfläche von max. 400 qm zulässig.~~
- *Das Sonstige Sondergebiet SO 5 „Einzelhandel” dient der Unterbringung eines Fachmarkts für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von max. 280 qm.* ~~Innerhalb der mit SO 5 gekennzeichneten Teilfläche des Plangebietes ist ein Lebensmittelvollsortimentmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 450 qm zulässig.~~
- Das Sonstige Sondergebiet SO 6 „Gastronomie – Büro / Dienstleistung” dient der Unterbringung von Gastronomiebetrieben sowie ergänzender Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Zulässig sind demnach: Gastronomiebetriebe und Büro- und Dienstleistungsnutzungen. ~~Das Sondergebiet SO 6 „Einzelhandel- Dienstleistung” dient der Unterbringung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs im Erdgeschoss des Gebäudes sowie ergänzender Büro- und Dienstleistungsnutzungen auch im Obergeschoss. Zulässig sind demnach: Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Freie Berufe sowie Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s. Pkt. 1.3) mit einer Verkaufsfläche von max. 100 qm. Die Festsetzung bezüglich der Fachgeschäfte resultiert in ihrer Formulierung aus der gegenwärtigen Rechtsprechung zum Therma Einzelhandel. Geplant ist ein einziges Fachgeschäft mit naversorgnungsrelevantem Sortiment. Die Lage innerhalb des Gebäude, das hierfür umgebaut wird ist mit heutigem Stand noch ungewiss.~~

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo* umfasst die Liste der für Lemgo nahversorgungsrelevanten Nutzungen folgende Sortimentsgruppen:

- Lebensmittel (incl. Getränke)
- Reformwaren
- Drogerieartikel / Parfümerieartikel / Friseurartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften / Schreibwaren (Kiosksortiment)

* *Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo 2008, CIMA Beratung und Management GmbH, Lübeck, Mai 2008*

Im Sinne weiterer Nutzungsoptionen im Wege der Ausnahme, die den Standort auch langfristig als attraktiven Handelsstandort etablieren, werden auf Grundlage der oben beschriebenen Verträglichkeitsanalyse planungsrechtlich weitere Nutzungen eröffnet. Durch das Anwenden des Ausnahmetatbestandes ändert sich nicht die Zweckbestimmung des Gebietes, da diese nach wie vor "kleinflächiger Einzelhandel" bleibt. Dies sind:

- ~~Innerhalb des Sondergebietes SO 2 kann die Umnutzung des festgesetzten Fachmarktes für Bekleidung in einen Fachmarkt für Babybedarf in gleicher Größe (Verkaufsfläche von max. 500 qm) ausnahmsweise zugelassen werden.~~
- *Innerhalb der mit SO 4 gekennzeichneten Teilfläche kann eine Umnutzung des festgesetzten Lebensmittelvollsortimentsmarktes in einen Fachmarkt für Sanitätswaren in gleicher Größe, d.h. mit einer Verkaufsfläche von maximal 450 qm, ausnahmsweise zugelassen werden*. ~~Innerhalb des Sondergebietes SO 4 kann die Umnutzung des festgesetzten Fachmarktes für Schuhe und Lederwaren in einen Fachmarkt für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von max. 300 qm ausnahmsweise zugelassen werden.~~
- *Innerhalb des Sondergebietes SO 5 kann die Umnutzung des festgesetzten Fachmarkts für Bekleidung in einen Dienstleistungsbetrieb des Bankgewerbes mit ergänzendem kleinteiligen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 150 qm für das Sortiment "Zeitschriften / Schreibwaren (Kiosksortiment)" ausnahmsweise zugelassen werden.* ~~Innerhalb der mit SO 5 gekennzeichneten Teilfläche kann eine Umnutzung des festgesetzten Lebensmittelvollsortimentsmarktes in einen Fachmarkt für Sanitätswaren in gleicher Größe, d.h. mit einer Verkaufsfläche von 450 qm, ausnahmsweise zugelassen werden.~~

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird einschränkend gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die entsprechend in dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Baukörperhöhen - Geschossigkeit

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzeptes wird für das geplante Fachmarktzentrum im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Baukörperhöhe von 7,10 m bzw. im nördlichen Teil 8,60 m festgesetzt.
Bezugspunkt ist die Höhenlage der nördlichen Zufahrt (H_1 = 99.30 m ü.NHN).
Für die östliche zu den Flurstücken Nr. 54, 55, 56, 502 und 60 (Flur 6, Gemarkung Lemgo) 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. Eine übermäßige Verschattung insbesondere der östlich angrenzenden Gartengrundstücke ist aufgrund der geplanten Baukörperhöhe nicht zu erwarten.
Die zu den Grenzen des Plangebietes erforderlichen Abstandsflächen gem. BauO NRW werden durch die Planung eingehalten.
Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind lediglich die an der Grenze zwischen den mit SO 1 und SO 2 gekennzeichneten Sondergebieten aus Gründen des Brandschutzes erforderlichen Brandwände, für die eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe / Traufhöhe um bis zu 50 cm zulässig ist.

Im Übergangsbereich zum Bruchweg ist zudem die Errichtung eines Werbepylons für die im Plangebiet angesiedelten Märkte vorgesehen. Für den Pylon wird eine Höhe von max. 6,50 m, ebenfalls bezogen auf die Höhenlage der nördlichen Zufahrt, ins Plangebiet festgesetzt.

Das denkmalgeschützte historische Postgebäude im Kreuzungsbereich Bruchweg / Bismarckstraße wird in seinem baulichen Bestand planungsrechtlich gesichert. Entsprechend wird eine zwingend dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Baukörperhöhe von 18,50 m bezogen auf die Höhenlage der südlichen Zufahrt zum Plangebiet(H2 = 99,05 m ü. NHN) festgesetzt.

Grundsätzlich wird im Hinblick auf die erforderliche Flexibilität bezogen auf die spätere Projektrealisierung festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten) ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,0 m zugelassen werden kann.

2.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Entsprechend dem Bebauungskonzept wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Sondergebietes mit 0,6 festgesetzt. Um eine wirtschaftlich sinnvolle bauliche Ausnutzung des Plangebietes zu gewährleisten und die Anordnung der für die geplanten Nutzungen erforderliche Stellplätze im Plangebiet zu ermöglichen, wird gem. § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze, Lagerflächen und Nebenanlagen erforderlich. Wie unter Pkt. 6 ausgeführt, ist im Plangebiet aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Standortes mit erheblichen Verunreinigungen des Untergrundes zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wird gutachterlicherseits empfohlen, eine Entsiegelung der betroffenen Flächen zu vermeiden. Daher wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl im Plangebiet durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden kann.

Im Verhältnis zu der heutigen Situation im Plangebiet und dem bisher dort geltenden Planungsrecht (s. Pkt. 1.5), das auf Grundlage der Regelungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 eine vollständige Versiegelung des Plangebietes durch bauliche Anlagen, die innerhalb von Abstandsflächen errichtet werden können, zuließ, ist mit dem geplanten Versiegelungsgrad keine Verschlechterung der Situation verbunden.
Gleichwohl werden die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für Sondergebiete (GRZ 0,8) überschritten.
Gemäß § 17 (2) BauNVO können diese Obergrenzen in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren – wozu das vorliegende Plangebiet zählt – überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
Aus städtebaulichen Gründen wird die oben beschriebene Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO erforderlich, um im Hinblick auf die geplante *und dem Standort angemessene* Nutzungsstruktur eine ~~angemessene~~ *entsprechende* Zahl an Stellplätzen im Plangebiet anordnen zu können.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind schon von daher nicht zu erwarten, da der Versiegelungsgrad des Plangebietes durch diese Festsetzung gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht erhöht wird.
Darüber hinaus ist die geplante Versiegelung der Flächen im Plangebiet auch aus Gründen des Grundwasserschutzes wie oben dargestellt erforderlich.

2.2.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Entsprechend der geplanten Bebauung wird innerhalb des Plangebietes eine abweichende Bauweise festgesetzt, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zuzulassen.
Die überbaubare Fläche umfasst im nördlichen Teil des Plangebietes durch Baugrenzen festgesetzt das konkret geplante Vorhaben.
Das denkmalgeschützte historische Postgebäude wird mit Ausnahme der östlichen Fassade an der unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte die Anbringung eines Aufzugs zur barrierefreien Erschließung des Gebäudes vorgesehen ist, durch Baulinien planungsrechtlich in seinem Bestand gesichert.

2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Gestaltung des geplanten Gebäudes ist hinsichtlich der vorgesehenen Gebäudekubatur und Fassadengliederung im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert festgelegt.
Regelungen bezüglich der zu verwendenden Materialien für die Fassaden- und Dachgestaltung, zur Anordnung sowie zur Einfriedung des Plangebietes zum Bruchweg und zur Bismarckstraße werden über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher entbehrlich.
Vor dem Hintergrund, dass sich das Plangebiet an exponierter Stelle innerhalb des Lemgoer Stadtgrundriss unmittelbar angrenzend an die Innenstadt befindet, werden jedoch Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.
Diese orientieren sich an der Werbesatzung der Stadt Lemgo, tragen allerdings dem Umstand Rechnung, dass es sich bei den geplanten Betrieben um Fachmärkte handelt.
Demnach werden folgende Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB getroffen:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig,

wobei die Zahl der Werbeanlagen je Betrieb auf 1 Werbeanlagen begrenzt ist. Davon ausgenommen ist Werbung innerhalb der Schaufensterflächen und Werbung an den Sammelhinweisschildern.

- 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 Werbeanlage sind mindestens 50 cm unter der Oberkante der Attika anzuordnen. Davon ausgenommen ist Werbung innerhalb der Schaufensterflächen.
  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 sind mindestens 20 cm unter der Oberkante der Brüstung des 1.OG anzuordnen. Die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.
- Ergänzend zu den unter oben genannten Werbeanlagen sind Sammelhinweisschilder für die im Plangebiet angesiedelten Betriebe auf folgenden Flächen zulässig, wobei je Fläche nur ein Hinweisschild zulässig:
  - Südliche Fassade des Fachmarktzentrums:
    Die Werbeanlage darf maximal eine Breite von 6,0 m und eine Höhe von 1,3 m besitzen. 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 beidseitig max. 5,0 m x 2,4 m betragen

Darüber hinaus werden spezifische Regelungen zur Gestaltung von Lichtwerbung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 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.
- Lichtwerbeanlagen mit unverdeckten Leuchtmitteln (z.B. Ne-

onröhren) sind nicht gestattet.
- Werbeanlagen mit wechselndem Licht (z.B. Anlagen mit Phasenschaltung oder laufendem, beweglichem oder blinkendem Licht) sind unzulässig.
- Leuchtketten, Leuchtbänder und Leuchtkonturen sind außerhalb der Weihnachtszeit unzulässig.
- Nach außen wirkende, blendende und /oder flackernde Lichtinstallationen sind unzulässig.

Um städtischerseits eine umfassende Kontrollmöglichkeit bzgl. der Errichtung der Werbeanlagen im Plangebiet zu sichern, wird darüber hinaus festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes alle Werbeanlagen genehmigungspflichtig sind, auch solche, die sonst nach § 65 Abs. 1 Nr. 33 – 36 von der Genehmigungspflicht freigestellten wären.

3 Erschließung

3.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an den Bruchweg und die Bismarckstraße.
Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung des angrenzenden Straßennetzes wurden im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung* die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens sowie die Kapazität und die Verkehrsqualität der geplanten Anbindungspunkte und des benachbarten Knotenpunktes Bruchweg / Bismarckstraße / Ostertor untersucht. Hierzu wurden die bestehenden Verkehrsbelastungen durch eine Verkehrszählung ermittelt und eine Prognose für die mit dem Vorhaben verbundenen zusätzlichen Verkehre erarbeitet.
Durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ergibt sich demnach eine zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 2.400 Kfz-Fahrten pro Tag für Kunden-, Beschäftigten und Lieferverkehr.
Die verkehrstechnischen Berechnungen für den an das Bauvorhaben angrenzenden Kreisverkehr und die zwei Knotenpunkte zur Anbindung des Bauvorhabens zeigen, dass der bestehende Kreisverkehr in seinem heutigen Ausbaustand sowie die vorhandene und die neu einzurichtende Einmündung in ihrem geplanten Ausbaustand in der Lage sind, die zukünftigen Verkehrsbelastungen mit einer sehr guten bis ausreichenden Verkehrsqualität abzuwickeln.
An der bereits bestehenden Anbindung an den Bruchweg wird dem-

* *Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Fachmarktzentrum Alte Post in Lemgo, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Bochum, ~~März 2013~~ November 2013*

nach auf dem Bruchweg ein Linksabbiegefahrstreifen für die aus nördlicher Richtung kommenden Verkehre angelegt. Dazu ist der Bussonderfahrstreifen in Richtung Bismarckstraße zu verkürzen. Die verbleibende Länge des Bussonderfahrstreifens ist aber auch bei einem Rückstau am benachbarten Knotenpunkt Bruchweg / Bismarckstraße / Ostertor jederzeit ausreichend.
An der neu einzurichtenden Anbindung an die Bismarckstraße muss auf das Linkseinbiegen in die Bismarckstraße verzichtet werden, da dieses aufgrund der Sichtbehinderung durch den zu erwartenden Rückstau am Knotenpunkt Bruchweg / Bismarckstraße / Ostertor nicht jederzeit verkehrssicher gewährleistet werden kann. ~~Hier ist durch eine entsprechende Markierung und ggf. Beschilderung sicherzustellen, dass rechtseinbiegende Fahrzeuge nicht den Bussonderfahrstreifen in Richtung Bruchweg benutzen.~~ Aufgrund der vorhandenen Mittelinsel in der Bismarckstraße östlich des Bruchweg muss auch auf das Linksabbiegen von der Bismarckstraße auf den Parkplatz verzichtet werden. ~~Damit sind an dieser Einmündung nur die Fahrtbeziehungen rechts rein und rechts raus möglich~~. *Um Behinderungen des fließenden Verkehrs auf der Bismarckstraße zu unterbinden ist hier nur eine Ausfahrt vom Parkplatz aus nach rechts möglich. Die Einfahrt von der Bismarckstraße aus ist somit verboten und wird durch entsprechende Straßenbeschilderung gekennzeichnet. Eine Anlieferung durch LKW kann auch für den im Süden gelegenen Markt nur über die Zufahrt Bruchweg erfolgen.*
Durch die Wahl großzügiger Ansätze (insbesondere dadurch, dass der gesamte Kunden- und Beschäftigtenverkehr systematisch als Neuverkehr angesetzt wurde), besteht an den Knotenpunkten noch eine nennenswerte Kapazitätsreserve. *Die Einsehbarkeit der Bismarckstraße und des Bruchwegs für die die Stellplatzanlage verlassenden PKW wird durch das Freihalten der erforderlichen Sichtdreiecke gewährleistet.*
Durch die vorgeschlagenen Anbindungen des Bauvorhabens sind keine Beeinträchtigungen für den Verkehrsablauf der Busse und keine Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr zu erwarten. *Entsprechende Sichtdreiecke wurden in die Planzeichnung eingetragen*. Eine spürbare Beeinträchtigung der allgemeinen Verkehrssituation im Umfeld des Plangebietes ist bei Umsetzung der oben dargestellten Anbindung nicht zu erwarten. Somit kann die Erschließung des Plangebietes durch Anbindung an das umgebende Straßennetz sicher gewährleistet werden.

3.2 Ruhender Verkehr

Auf den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen für Stellplätze können ~~ca. 100~~ *93* Stellplätze realisiert werden.
Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die geplanten Nutzungen können damit innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

3.3 Fuß- und Radwegenetz

Das Plangebiet ist über die entlang der Bismarckstraße und dem Bruchweg verlaufenden Fuß- und Radwege auch für nicht- motorisierte Verkehrsteilnehmer erreichbar. Über die Querung des Bruchwegs ist der Haupteinkaufsbereich der Stadt Lemgo in westlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 100 m fußläufig erreichbar.

3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die auf Bruchweg und der Bismarckstraße verkehrende Stadtbuslinien 1, 2 und 3 an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

4 Belange des Freiraumes / Artenschutz

Das Plangebiet stellt sich bereits heute als nahezu vollständig versiegelt dar. Aufgrund der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bodenverunreinigungen wird die Entsiegelung von Flächen innerhalb des Plangebietes gutachterlicherseits nach derzeitigem Kenntnisstand aus Gründen des Grundwasserschutzes als kritisch eingestuft (s. Pkt. 6). Entsprechend wurde dies bei der Festsetzung der Grundflächenzahl, die eine nahezu vollständige Versiegelung des Plangebietes ermöglicht, berücksichtigt.
Im Sinne der Integration des Vorhabens in die städtebauliche Gesamtsituation werden in Abwägung mit dem Belang des Ortsbildes im Bebauungsplan an einzelnen Standorten Baumpflanzungen festgesetzt, die insbesondere entlang des Bruchwegs die Raumkante zum öffentlichen Straßenraum markieren. Zur gestalterischen Minderung des Eingriffs im rückwärtigen Bereich bzw. zu den Ruhezonen der nachbarlichen Gärten wird die östliche Fassade vollflächig mit Kletterpflanzen begrünt und ist dauerhaft zu erhalten.

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.
Da das Plangebiet fast vollständig versiegelt ist und derzeit der als Abstellfläche für PKW fungiert, sind keine planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwarten und auch nicht im Umkreis von 300m in der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) des Landes NRW kartiert**. Das Gebäude im Zentrum des Plangebietes weist ebenfalls aufgrund der bestehenden Nutzung aber auch aufgrund der Ausprägung als Flachdachgebäude kein Habitatpotenziale für gebäudebewohnende Arten (z.B. Fledermäuse), insbesondere da im Umfeld mit den alten u.a. denkmalgeschützten Gebäuden attraktivere Habitatstrukturen vorhanden sind, die durch die Planung nicht betroffen oder beeinträchtigt werden. Somit werden bei Abräumung der Fläche / des Gebäudes keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

* *Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen*

** *Abfrage der Kartierung planungsrelevanter Arten: http://www.gis6.nrw.de/osiriswe b/ASC_Frame/portal.jsp 2013-06-14*

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Infrastrukturnetz sichergestellt.

6 Altlasten

Nach Auswertung der vorliegenden Untersuchungen und Gutachten* ist zu den Bodenverhältnissen im Plangebiet folgendes auszuführen:
Bei den nördlich an der Bruchstraße gelegenen Flurstücken 408 und 255 handelt es sich um den im Altlastenkataster des Kreis Lippe eingetragenen Altstandort "ehemaliges Gaswerk Bruchstraße".
Hier wurde zwischen 1860 bis in die 1950er Jahre ein Gaswerk betrieben. Die altlastenrelevanten Installationen des Gaswerkes befanden sich in der Westhälfte. In der Osthälfte lagen insgesamt 4 Hochtanks bzw. Gasometer. Der Gaswerksstandort wurde 1950 stillgelegt und in den 1960er Jahren oberirdisch abgebrochen. Die Ge-

* *BV Neubau eines Elektrofachmarktes in Lemgo, Bruchweg 14, Stellungnahme zur Ausweisung von Grünflächen und versiegelten Flächen, Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn März 2013 sowie BV Neubau eines Elektrofachmarktes in Lemgo Bruchweg/Ecke Bismarkstraße Stellungnahme zu den Ergebnissen der Deklarationsuntersuchung 11.06.2013*

bäudekeller wurden mit Bauschutt verfüllt und sind noch im Untergrund vorhanden. Das Gleiche ist für die Fundamente der Hochtanks anzunehmen. Im Rahmen der bereits auf dem Gelände durchgeführten Altlast- und Baugrunduntersuchungen wurden anthropogene Geländeauffüllungen in einer Dicke zwischen ca. 1,90 und > 3,0 m nachgewiesen. Dabei handelt es sich im Westen des ehemaligen Gaswerksstandortes infolge der durchgeführten Abbruch- und Verfüllmaßnahmen um Boden-/Bauschuttgemische. In den restlichen Flächen wurde überwiegend umgelagerter Erdaushub angetroffen.
Die auf dem Grundstück durchgeführten Untersuchungen des Grundwasserabstromes ergaben leicht erhöhte Gehalte für die standorttypischen Verdachtsparameter Cyanide und Ammonium. Weiterhin wurden am Standort der ehemaligen Teergruben erhöhte Gehalte an PAK, Phenolen, Cyaniden und BTEX nachgewiesen.
Im Jahr 1999 fand eine Teilsanierung des Gaswerksstandortes im Bereich des Belastungsschwerpunktes an den Teergruben statt. Im Zuge der Teilsanierung wurde zunächst eine Bodenluftsanierung zur Minimierung der vorhandenen Bodenluftbelastungen durch aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) durchgeführt. Im Anschluss wurden die belasteten Grubeninhalte sowie die belastete Arbeitsraumverfüllung der Teergruben ausgekoffert und entsorgt. Die Gruben wurden gereinigt und auf Dichtigkeit geprüft. Abschließend erfolgte die Verfüllung der Gruben mit unbelastetem Bodenmaterial.

Das südlich an der Kreuzung Bruchweg / Bismarckstraße gelegene Flurstück 443 wird durch die Deutsche Post AG genutzt. Auf dem Gelände befinden sich eine KFZ-Garage mit Werkstatt und Benzinabscheider in der Hoffläche sowie zwei Büro- und Verwaltungsgebäude. Im Westen des Postgeländes befand sich eine Eigenbedarfstankstelle. Die oberirdischen Tankstelleninstallationen wurden zurückgebaut. Es sind jedoch noch mind. 2 Kraftstofftanks im Boden vorhanden. Die Erdtanks wurden augenscheinlich stillgelegt und mit Sand verfüllt. Im Umfeld der Kraftstofftanks wurde in zwei Sondierungen in einem Tiefenniveau von 2,50 - 3,00 m unter Gelände, eine lokal begrenzte Bodenbelastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (KW) nachgewiesen. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wurde ein Verbleib Tanks und der ermittelten KW-Verunreinigung im Untergrund als tolerabel eingestuft. Die Untersuchung der restlichen Grundstücksflächen ergaben keine Auffälligkeiten.

Durch die Teilsanierung des Gaswerksstandortes wurden das Hauptschadenszentrum an den ehemaligen Teergruben sowie ein weiterer

Belastungsschwerpunkt im Arbeitsraum der Teergruben saniert. Eine vollständige Sanierung des gesamten Baugrundstückes konnte durch die durchgeführten Teilsanierungsmaßnahmen nicht erzielt werden. Weitere punktuelle Belastungsherde innerhalb der Geländeauffüllungen durch standorttypische Verdachtsparameter (PAK, Phenole, Cyanide, Ammonium, BTEX), die durch Tropfverluste beim Rückbau der Gaswerksinstallationen entstanden sein können, können für das ehemalige Gaswerksgelände aus gutachterlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden.

Ergänzend wurden im Mai 2013 Untersuchungen zur Bewertung der anstehenden Geländeauffüllungen durchgeführt.* Im Zuge dieser Untersuchung wurden 11 Rammkernsondierungen bis zum gewachsenen Boden abgeteuft.

* *BV Neubau eines Elektrofachmarktes in Lemgo, Bruchweg/ Ecke Bismarckstraße, Stellungnahme zu den Ergebnissen der Deklarationsuntersuchungen, Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn Juni 2013*

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der flächig auf dem Baugrundstück vorhandenen anthropogenen Geländeauffüllungen sowie den infolge der industriellen Vornutzung ggf. noch vorhandenen punktuellen Restkontaminationen durch PAK und Cyanide eine großflächige Entsiegelung des Areals auszuschließen ist. Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist das Eindringen von versickerndem Oberflächenwasser in die Geländeauffüllungen zu unterbinden.

Durch die geplante, großflächige Überbauung der östlichen Grundstückshälfte und die Befestigung der westlich und südlich des Neubaus vorgesehenen Parkplatzflächen mit Schwarzdeckenbelag werden eine Durchsickerung der Auffüllung und ein Schadstoffaustrag in das Grundwasser wirksam unterbunden.

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, auf unversiegelte Flächen (z.B. Grünstreifen und Baumscheiben) im Bereich geplanter Außenflächen westlich und südwestlich des Neubaus grundsätzlich zu verzichten.

7 Immissionsschutz

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine schalltechnischen Untersuchung* erstellt, in der die Auswirkungen der Planung auf die in der Umgebung insbesondere östlich und nördlich angrenzend gelegenen Nutzungen gutachterlich betrachtet werden.

* *Immissionsschutzgutachten – Errichtung eines Fachmarktzentrums in Lemgo, Bericht Nr. 03 1001 12-6, Uppenkamp und Partner, Ahaus, November 2013*

Als maßgebliche Immissionsorte wurden dabei die Süd- und Ostfassade des Wohnhauses Bruchweg Nr. 16 (IP 1 a und b), die West- und Südfassade des Wohnhauses Holztwete Nr. 3 (IP 2 a und b) sowie die Westfassade des Wohnhauses Bismarckstraße Nr. 9 (IP 3)

gewählt. Für die Immissionsorte wurden die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) zu Grunde gelegt.
Die geltenden Immissionsrichtwerte werden demnach zur Tageszeit an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Grundlagen und Rahmenbedingungen eingehalten bzw. unterschritten. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB überschreiten, sind nicht zu prognostizieren. Die Spitzenpegelkriterien noch Ziffer 6.1 der TA Lärm werden somit ebenfalls eingehalten.
Hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum wurde festgestellt, dass eine Prüfung, ob organisatorische Maßnahmen eine Verringerung der Geräuschimmissionen bewirken können, nicht erforderlich ist.
Die Untersuchungsergebnisse gelten insbesondere unter Einhaltung der im Gutachten beschriebenen Betriebsweise und der im Folgenden beschriebenen baulichen Vorkehrungen:

- Betriebszeitraum
  Der Betriebszeitraum der Märkte wird auf den Zeitraum zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr festgelegt. Der Betrieb innerhalb der Ruhezeiten gemäß Ziffer 6.5 TA Lärm ist auszuschließen.
- Warenanlieferung
  Lkw- und Pkw-Bewegungen zur Belieferung der Märkte oder zur Entsorgung der Reststoffe sind auf die Betriebszeiten zu beschränken. Bewegungen außerhalb der Betriebszeilen der Märkte sind durch organisatorische oder bauliche Maßnahmen (bspw. Schrankenanlage) dauerhaft sicher auszuschließen.
- Kundenverkehr
  Die Öffnungszeiten der Märkte sind so zu wählen. dass Kundenverkehr auf dem Parkplatz außerhalb der Betriebszeiten der Märkte zwischen 7:00 und 20:00 ausgeschlossen wird. Wobei Kunden-Pkw, die das Gelände nach Ladenschluss (ab 20 Uhr) verlassen, nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte führen.
- Stationäre Anlagen
  Schalltechnische Angaben zu den geplanten technischen Anlagen mit Geräuschquellen im Freien liegen nicht vor. Daher sind erforderliche haustechnische Aggregate schalltechnisch nicht relevant auszuführen. Das ist dann der Fall. wenn der Teilbeurteilungspegel der Aggregate an den maßgeblichen Immissionsorten den Immissionsrichtwert um mindestens 10

dB(A) unterschreitet. Die Schallleistungspegel für die geplanten Anlagen sind ggf. durch den Einbau von geeigneten Schalldämpfern sicherzustellen. Die Geräusche der technischen Anlagen dürfen keine hörbar hervortretenden Einzeltöne gemäß Definition der TA Lärm aufweisen. Eine schalltechnische Überprüfung der Anlagenplanung ist zu empfehlen.

- Einkaufswagen

  Die Berechnungen berücksichtigen auf dem Betriebsgelände zwei Einkaufswagendepots. Es werden Einkaufswagen mit Kunststoffkörben in Ansatz gebracht. Unter der Berücksichtigung der Einhausung des Depots mit einem dreiseitig geschlossenen und lediglich in Marktrichtung offenen Gebäude mit Dach kann die Verwendung von Einkaufswagen mit Metallkörben in Betracht gezogen werden.

- Lärmschutzwände

  Im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens wurde eine Errichtung der Lärmschutzwände und der angrenzenden Stellplatzflächen auf dem bestehenden Geländeniveau vorausgesetzt. Da aufgrund der Vorhabensplanung ggf. von einer Anhebung der Stellplatzflächen um bis zu 50 cm auszugehen ist, wird die Höhe der erforderlichen Lärmschutzwände gegenüber den gutachterlichen Ergebnissen um 50 cm angehoben. Die Stellplätze im südlichen Bereich des Geländes werden demnach entlang der Grundstücksgrenze von der Bismarckstraße bis zum geplanten Gebäude auf einer Länge von ca. 35 m mit einer Wand mit einer baulichen Höhe von 2 m über der bestehenden Geländeoberkante abgeschirmt, *wobei die Höhe auf dem ersten Meter ausgehend von der Bismarckstraße auf 0,5 m reduziert wird, um Sichtbehinderungen zur Bismarckstraße auszuschließen*. Im Bereich der südöstlichen Gebäudeecke wird das Teilstück zwischen Gebäude und Wand geschlossen.

  An der südlichen Grenze des Wohnhauses Bruchweg 16 ist im Zufahrtsbereich eine Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 7.5 m und einer baulichen Höhe von 3,0 m über der bestehenden Geländeoberkante unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zu dem nördlich angrenzenden Grundstück zu realisieren*, wobei die Höhe auf den ersten drei Meter ausgehend vom Bruchweg auf 0,5 m reduziert wird, um Sichtbehinderungen zum Bruchweg auszuschließen*. Die östlich angrenzenden Stellplätze sind durch eine Überdachung (Carport) gegenüber dem o.g. Wohnhaus abzuschirmen. Die Ab-

schirmung muss dabei über eine geschlossene Seitenwand in Richtung Westen (Bruchweg) und Norden (Wohnhaus) verfügen. Die Höhe des Carports muss 2,50 m zur nördlichen Grundstücksgrenze in Richtung Süden ansteigend bis auf 3,50 m betragen. Daran östlich anschließend bis zu den vorhandenen Garagen, ist auf der Grundstücksgrenze eine Schallschutzwand in Höhe von 2,0 m über der bestehenden Geländeoberkante zu errichten.
Der Containerstellplatz wird durch eine Lärmschutzwand in Richtung Norden abgeschirmt. Die Wand wird entlang der Grundstücksgrenze mit einer Länge von ca. 25 m und einer baulichen Höhe von 2 m über der bestehenden Geländeoberkante errichtet.

- Als Lärmschutzwände können unterschiedlichste Aufbauten gewählt werden. Es können Holz-, Metall- oder transparente Systeme eingesetzt werden. Generell ist eine ausreichende Schutzwirkung erreicht, wenn der Aufbau fugendicht ist, ein Flächengewicht von 10 kg/m2 hat oder ein bewertetes Bauschalldämmmaß R'w von 25 dB aufweist.

Die Umsetzung der oben genannten Maßnahmen wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Regelungen in dem der Planung zu Grunde liegenden Durchführungsvertrags planungsrechtlich gesichert.
In den Obergeschossen des denkmalgeschützten Postgebäudes sind künftig Büronutzungen vorgesehen. Die Untersuchung zeigen, dass die Beurteilungspegel der Schallimmissionen im Plangebiet die Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes einhalten. Insofern ist eine Verträglichkeit der Nutzungen untereinander gegeben.
Damit wird die Verträglichkeit der Planung im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes gewährleistet.

8 Denkmalschutz

Das im Süden des Plangebietes gelegene historische Postgebäude (Bismarckstraße Nr. 5) ist als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Lemgo eingetragen. Darüber hinaus steht auch das am nördlichen Rand des Plangebietes gelegene Wohnhaus Bruchweg Nr. 16 unter Denkmalschutz.
Der Bestand des denkmalgeschützten Gebäudes innerhalb des Plangebietes wird durch die vorliegende Planung gewährleistet. Auch

wenn durch die vorliegende Planung eine intensive bauliche Nutzung im Umfeld der o.g. Denkmäler vorbereitet wird, ist insgesamt unter städtebaulichen Gesichtspunkten von einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Plangebietes auszugehen, die die Denkmäler unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten nicht beeinträchtigt.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	~~0,83~~ *0,84* ha	-	100 %
Davon:			
Sonstiges Sondergebiet	~~0,83~~ *0,84* ha	-	100 %

Erarbeitet für die Stadt Lemgo
Im Auftrag des Vorhabenträgers
Coesfeld, im *November 2013*

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Lemgo, 09. DEZ. 2013

ALTE HANSESTADT LEMGO

(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister