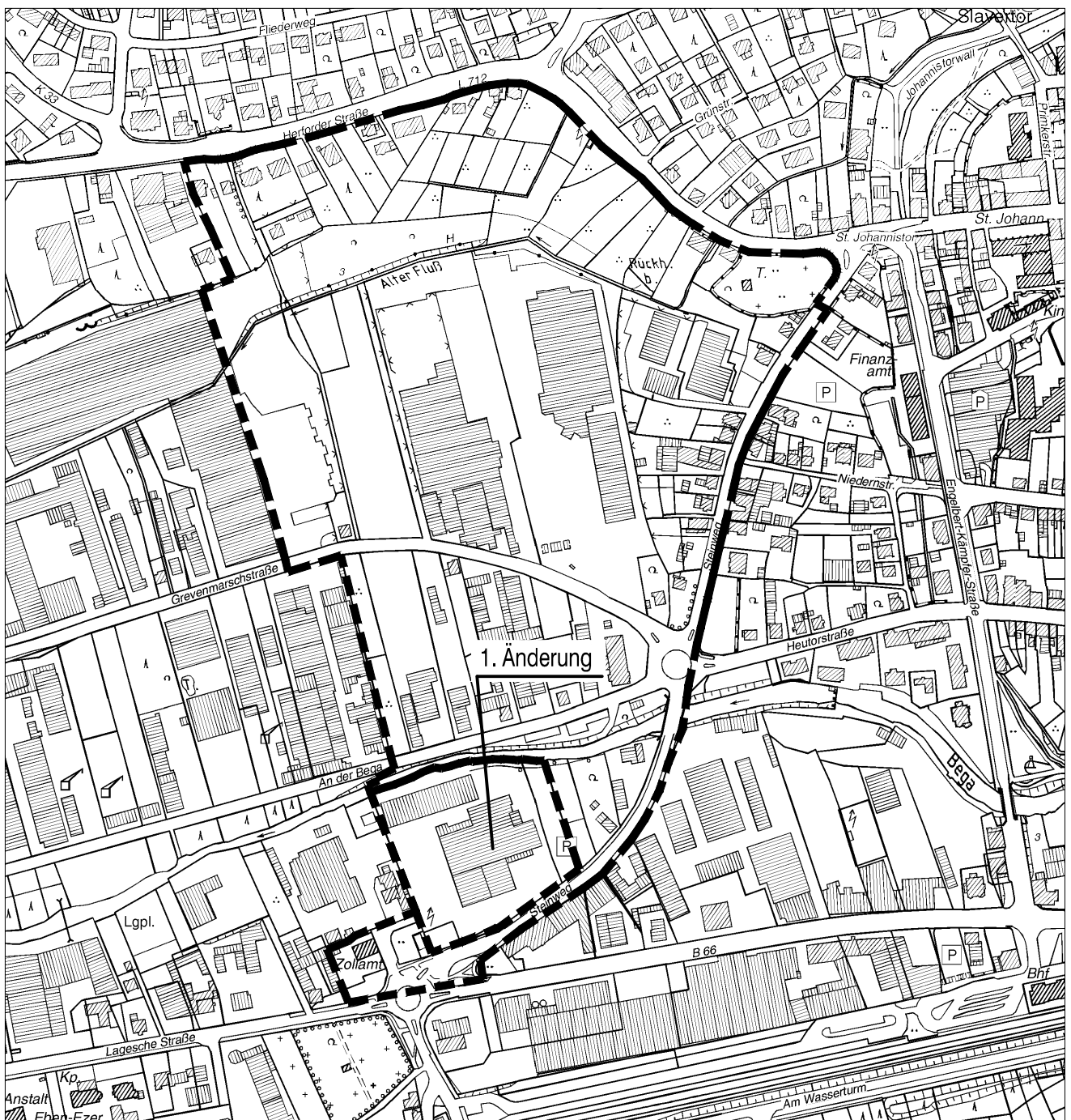


Alte Hansestadt **Lemgo**

Bebauungsplan Nr. 26 01.38 "Herforder Straße / Steinweg"

1. Änderung
im Verfahren nach §§ 2 - 4BauGB

Textliche Festsetzungen



M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 01.38
1. ÄNDERUNG
„HERFORDER STRAßE / STEINWEG“
DER ALTEN HANSESTADT LEMGO

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW. S. 1162)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 26 01.38 „Herforder Straße / Steinweg“, 1. Änderung sind:

die zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1:500, erstellt am 25.01.2018 und

diese textlichen Festsetzungen.

Die Begründung mit Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Zugehörige Gutachten

- Dekra Automobil GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Rewe und Aldi Marktes an der Straße „Steinweg 66“ in Lemgo, Bielefeld, 12.09.2017
- CIMA Beratung + Management GmbH: Verträglichkeitsgutachten Relaunch Standort Steinweg 66 in Lemgo – Wiedereröffnung Rewe Markt, Erweiterung Aldi Markt, Lübeck, 20.03.2017 sowie ergänzende Emails vom 09.06.2017 und vom 21.08.2017
- CIMA Beratung + Management GmbH: Ergänzende Erläuterungen im Kontext cima-Verträglichkeitsanalyse vom 16.01.2018

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Sondergebiet SO Großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ (§ 11(3) BauNVO)

Das Sondergebiet SO „Lebensmittelmärkte“ dient der Unterbringung von zwei Lebensmittelmärkten, einem Bäcker und einem Zeitschriften-/Tabak-/Lottoshop sowie einer gemeinsamen Stellplatzanlage für diese Nutzungen und eines Imbisses mit einer Grundfläche von höchstens 25 m².

Grundlage der folgenden Festsetzungen über die im Einzelnen zulässigen Sortimente ist die Lemgoer Sortimentsliste 2015 (CIMA):

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

Zentrenrelevante Sortimente

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

Nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente

- Sport- und Freizeitgroßgeräte
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad- und Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Elektrohaushaltsgroßgeräte
- Lampen und Leuchten
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Auto und Autozubehör
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf /z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße
- Baby- und Kleinkinderbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)
- Motorenkraftstoffe
- Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen ...

In den Teilflächen Lebensmittelmarkt 1 und Lebensmittelmarkt 2 des Sondergebiets SO „Lebensmittelmärkte“ ist die Unterbringung folgender Nutzungen zulässig:

a) Teilfläche Lebensmittelmarkt 1:

Ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt höchstens 1.280 m².

Folgende Sortimente sind als Kernsortiment zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren.

Weitere nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) bis höchstens 80 m² VK
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen bis höchstens 10 m² VK
- Zeitungen und Zeitschriften bis höchstens 10 m² VK

Darüber hinaus sind zulässig:

Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Lemgoer Liste 2015 auf insgesamt maximal 12,5 % der genehmigten Gesamtverkaufsfläche. Dabei darf die Verkaufsfläche für das Sortiment Parfümeriewaren 10 m² nicht überschreiten.

Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente.

b) Teilfläche Lebensmittelmarkt 2:

b.1) Ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt höchstens 2.000 m².

Folgende Sortimente sind als Kernsortiment zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren.

Weitere nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) bis höchstens 200 m² VK
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen bis höchstens 40 m² VK
- Zeitungen und Zeitschriften bis höchstens 40 m² VK

Darüber hinaus sind zulässig:

Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Lemgoer Liste 2015 auf insgesamt maximal 5 % der genehmigten Gesamtverkaufsfläche. Dabei darf die Verkaufsfläche für das Sortiment Parfümeriewaren 30 m² nicht überschreiten.

Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente.

b.2) Ein Bäcker mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 95 m².

Ausschließlich folgende Sortimente sind zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren als Kernsortiment.

b.3) Ein Zeitschriften-/Tabak-/Lottoshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 100 m².

Ausschließlich folgende Sortimente sind zulässig:

- Zeitungen und Zeitschriften als Kernsortiment.

Weitere nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren bis höchstens 25 m² VK.

1.2 Liefertätigkeiten

Liefertätigkeiten sind ausschließlich während der Tagzeit (6:00 – 22:00 Uhr) zulässig.

1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung:

- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt höchstens 0,9 überschritten werden.

- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1 Vollgeschoss
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt:
 - Maximal zulässige Gesamthöhe (GHmax. = Oberster Gebäudeabschluss - entspricht je nach Bauausführung der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem obersten Abschluss der Wand (Oberkante Attika)) in Meter, hier 101,0 m ü. NN

Als Ausnahme kann die im Sondergebiet SO „Lebensmittelmärkte“ festgesetzte, maximale Höhe baulicher Anlagen durch technisch bedingte Dachaufbauten für Maschinen-/ Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle in dem Baukörper untergeordnetem Flächenumfang bis zu einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 103,0 m ü. NN überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Flächen, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB, §§ 14, 22, 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Flächen

- a) Außerhalb der gemäß Plankarte mit Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Flächen ist je Teilfläche des Sondergebiets SO „Lebensmittelmärkte“ höchstens eine Einkaufswagenbox mit jeweils maximal 50 m² Grundfläche zulässig.
- b) Außerhalb der gemäß Plankarte mit Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Flächen ist innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche höchstens ein Imbiss mit maximal 25 m² Grundfläche zulässig.

3.2 Stellplätze

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.3 Nebenanlagen

Innerhalb der überlagernd im Sondergebiet SO festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Nebenanlagen unzulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Erhaltung und Fortentwicklung der Uferböschung entlang der Bega

Die vorhandene Uferböschung ist zu erhalten und naturnah weiter zu entwickeln. Abgängige standortgerechte, heimische Gehölze sind gleichartig zu ersetzen (siehe Hinweis 4, Pflanzliste).

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Sichtfelder

Sichtfelder gemäß § 9(1) Nr. 10 BauGB sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform/-neigung der Hauptbaukörper

Für Hauptbaukörper ist ausschließlich zulässig: Flachdach mit Dachneigung von maximal 7°.

2. Außenbauteile

Zusammenhängende Baukörper sind in Material und Farbe der Wände und Fenster einheitlich zu gestalten.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen an Gebäuden sind ausschließlich an der südlichen und westlichen Gebäudeseite zulässig und müssen unterhalb der Gebäudeoberkante abgebracht werden. Vom obersten Abschluss der Wand (Attika) bzw. der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut müssen sie einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Je Gebäudeseite dürfen sie in Summe maximal 8 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.

3.2 Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur wie folgt zulässig:

- Im straßenseitigen Grundstücksbereich bis zu einer Tiefe von maximal 6,0 m parallel zur Straße maximal 1 Werbepylon mit einer Grundfläche von höchstens 5 m², einer Breite von höchstens 4,5 m und einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 101 m über NHN sowie maximal eine Werbesteele mit einer Grundfläche von höchstens 1,5 m², einer Breite von höchstens 1,5 m und einer Höhe von höchstens 3,5 m über der Geländeoberfläche nach § 2(4) BauO NRW sowie maximal 5 Fahnen mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 101 m über NHN.
- Auf den Flächen für Stellplätze maximal 2 Werbeschilder, jeweils mit einer Grundfläche von höchstens 2 m², einer Breite von höchstens 3,8 m und einer Höhe von höchstens 2,8 m über der Geländeoberfläche nach § 2(4) BauO NRW.

4. Begrünung

- Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets SO sind insgesamt mindestens 14 standortgerechte, heimische Laubbäume jeweils als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm in Pflanzbeeten von mindestens 5 m² zu pflanzen. Mindestens 12 dieser Laubbäume sind innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen.
- Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist außerhalb festgesetzter Ein- und Ausfahrtsbereiche ein Streifen von mindestens 1 m Breite gärtnerisch, mindestens mit einer bodendeckenden Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Pflanzen zu gestalten und zu unterhalten.

HINWEISE

1. Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Lippisches Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold mitzuteilen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Wenn den entdeckten Bodenfunden oder Befunden ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muss dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgrabung eingeräumt werden.

2. Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster als Altstandort verzeichnet. Hier hat sich in der Vergangenheit eine Tankstelle befunden. Im Zuge ihres Abrisses ist unter gutachterlicher Begleitung eine Altlastensanierung durchgeführt worden. Es kann dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass z. B. bei Bauarbeiten Verunreinigungen angetroffen werden können. Daher ist bei Erdarbeiten auf Auffälligkeiten besonders zu achten. Erdarbeiten in dem Bereich sind im Falle des Antreffens von verunreinigtem Boden gutachterlich zu begleiten.

Generell besteht nach Landesbodengesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden/ den Untergrund angetroffen werden. In diesem Fall ist der Boden ordnungsgemäß zu separieren und zu entsorgen.

Auch ist generell zu beachten, dass eine Vermischung von unbelastetem und belastetem Material sowie eine ungeschützte Ablagerung von Abfall oder kontaminiertem Boden auf der Geländeoberfläche unzulässig sind.

3. Kampfmittel

Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

4. Pflanzliste

Zur Bepflanzung sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher z. B. der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus	Haselnuß	Corylus avellana
Traubenkirsche	Prunus padus	Weißdorn	Crataegus
Vogelkirsche	Prunus avium	Schlehe	Prunus spinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Walnuß	Juglans regia	Schneeball	Viburnum
		Flieder	Syringa
Heimische Weiden		Heimische Wildrosen	
Heimische Obstbäume		Heimische Beerensträucher	

5. Artenschutzbelange

Die Baufeldfreimachung einschließlich Rodung oder Rückschnitt von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

6. Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalnull festgesetzt. Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen in der Planzeichnung eingetragen. Die festgesetzte maximale Gesamthöhe ergibt sich mit 7,5 m über einer angenommenen Höhe des Erdgeschossfußbodens von etwa 93,5 m über NN.

Rheda-Wiedenbrück, 25.01.2018

Planungsbüro Tischmann Schrooten


STADTPLANUNG
UND KOMMUNALBERATUNG
TISCHMANN SCHROOTEN
STADTPLANER, ARCHITEKTIN
PartCmbB
BERLINER STR. 38
33378 RHEDA-WIEDENBRÜCK

VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26 01.38 „HERFORDER STRAßE / STEINWEG“, 1. ÄNDERUNG

1. Aufstellungsbeschluss

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung durch den Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo am **15.11.2016, geändert durch den Beschluss vom 12.09.2017**, ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom **04.10.2017** bis **06.11.2017** durchgeführt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am **14.09.2017** benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung aufgefordert.

4. Offenlagebeschluss

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung hat am **30.01.2018** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange einzuholen.

5. Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.02.2018** bis **16.03.2018** öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am **05.02.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am **02.09.2018** von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.02.2018** bis **16.03.2018** aufgefordert.

7. Abwägung der Stellungnahmen

Sämtliche im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Rat der Alten Hansestadt Lemgo am **11.06.2018** abgewogen.

8. Satzungsbeschluss

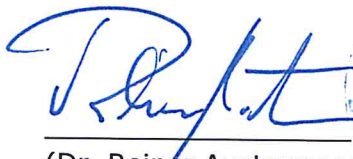
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 des BauGB und § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666) vom Rat der Alten Hansestadt Lemgo am **11.06.2018** als Satzung beschlossen worden.

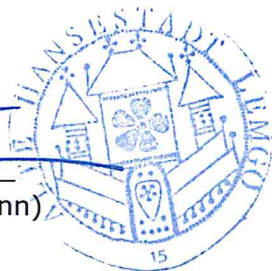
9. Ausfertigung

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

Lemgo, 05.07.2018

ALTE HANSESTADT LEMGO


(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister

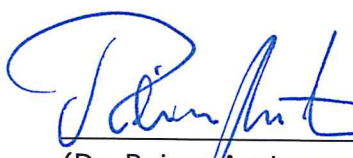


10. Rechtskraft

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 10.07.2018 ortüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lemgo, 11.07.2018

ALTE HANSESTADT LEMGO


(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister

