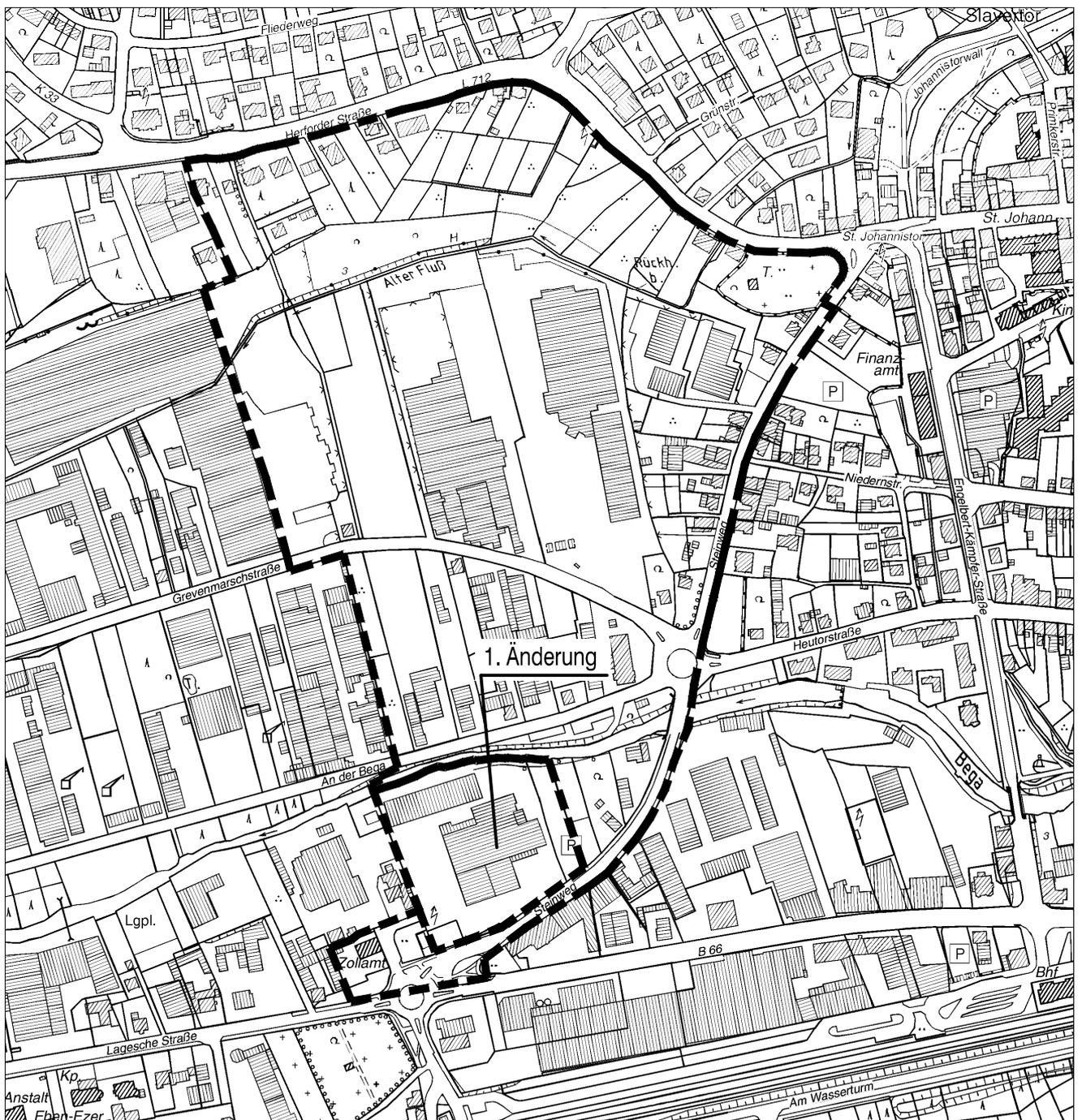


Bebauungsplan Nr. 26 01.38 "Herforder Straße / Steinweg"

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

Begründung Teil I



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

BEGRÜNDUNG TEIL I

Inhalt

1.	Einführung.....	3
1.1	Anlass.....	3
1.2	Verfahren	4
2.	Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen.....	5
3.1	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation	5
3.2	Landesplanung und Flächennutzungsplan	6
3.3	Naturschutz und Landschaftspflege	8
3.4	Gewässer.....	9
3.5	Boden	9
3.6	Altlasten und Kampfmittel.....	10
3.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	11
4.	Planungsziele und Plankonzept	11
5.	Inhalte und Festsetzungen.....	17
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
5.3	Örtliche Bauvorschriften	22
5.4	Erschließung und Verkehr.....	23
5.5	Immissionsschutz	24
5.6	Ver- und Entsorgung, Brandschutz- und Wasserwirtschaft	28
5.7	Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege.....	29
6.	Umweltrelevante Auswirkungen.....	29
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	29
6.2	Bodenschutz und Flächenverbrauch.....	30
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	31
6.4	Eingriffsregelung.....	32
6.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	33
7.	Bodenordnung.....	33
8.	Flächenbilanz.....	34
9.	Angabe Arten umweltbezogener Informationen gemäß § 3(2) BauGB	34

1. Einführung

1.1 Anlass

Beim vorliegenden Änderungsbereich handelt es sich um einen bereits seit Jahrzehnten bestehenden Einzelhandelsstandort im Südwesten von Lemgo zwischen der Bega im Norden und dem Steinweg im Süden. Die Flächen sind derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 26 01.38 „Herforder Straße / Steinweg“ von 1989 überplant, der hier ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verbrauchermarkt“ sowie ein untergeordnetes Gewerbegebiet im Süden ausweist. Das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo¹ ordnet die Flächen dem „Sonderstandort Lagesche Straße / Steinweg“ zu.

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans haben sich im Laufe der Jahre mehrere Nutzungen an dem Standort fortentwickelt. Im Zentrum befindet sich ein Einzelhandelsgebäude mit einem Lebensmittelmarkt (Vollsortiment - REWE) inklusive Bäcker mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt rund 2.350 m², einem Lebensmittelmarkt (Discount - Aldi) mit einer Verkaufsfläche von etwa 715 m², einem Bekleidungsgeschäft (Takko) mit ca. 580 m² VK und einem Zeitschriften-, Tabakwaren- und Lottoshop mit ca. 45 m² VK. Der REWE und die Bäckerei haben vor kurzer Zeit die Nutzung an diesem Standort eingestellt. Dementsprechend steht ein großer Teil des Gebäudes derzeit leer. Es ist veraltet und entspricht insgesamt nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen Einzelhandelsbetrieb. Hinzu kommt, dass die Kundenstellplätze nicht zentral angeordnet sind, sondern sich um das Einzelhandelsgebäude herum gruppieren.

Im Nordwesten liegt ein weiteres Gebäude, welches durch einen Bettwaren- und Heimtextilfachmarkt (Dänisches Bettenlager) genutzt wird. Weitere Flächen in diesem Gebäude stehen leer, da der dort bislang ansässige Zoofachmarkt (Fressnapf) seinen Standort innerhalb Lemgos verlagert hat. Diese Nutzungen und das Gebäude sind aufgrund der bereits in den 1980er/1990er Jahren verfolgten städtischen Zielen zur Einzelhandelssteuerung und Zentrenentwicklung sowie der Lage im Uferbereich der Bega bereits in der Ursprungsplanung nicht in den Festsetzungen berücksichtigt worden. Sie wurden damit schon damals „auf den Bestand gesetzt“, d. h. dass die genehmigten Nutzungen im Rahmen des Bestandsschutzes weiter ausgeübt werden können, bau(ordnungs)rechtlich relevante Änderungen aber nicht möglich sind.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, den Einzelhandelsstandort grundsätzlich neu zu ordnen, die Attraktivität der verbleibenden Nutzungen zu steigern und die Gegebenheiten vor Ort insgesamt zu verbessern. Dazu soll das in die Jahre gekommene Einzelhandelsgebäude durch einen modernen Neubau im östlichen Teil des Änderungsbereichs ersetzt werden. Auf der Westseite des neuen Gebäudes soll eine gemeinsame, zusammenhängende Stellplatzanlage entstehen, die für alle verbleibenden Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung stehen wird. Für den REWE inklusive der Bäckerei ist die Wiederaufnahme der Nutzung in dem neuen Gebäude auf etwas reduzierter Verkaufsfläche (VK) geplant (REWE 2.000 m² VK, Bäcker 95 m² VK). Hierzu ist festzuhalten, dass sich ein solcher Einzelhandelsbetrieb auch auf Grundlage des Ursprungsplans wieder ansiedeln könnte. Trotz des zwischenzeitlichen Leerstands ist der vormalige Bestand somit auch weiterhin als gegeben anzusehen.

¹ CIMA Beratung + Management GmbH: Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Alte Hansestadt Lemgo, Lübeck, 20.11.2015

Gleichzeitig sind für den Aldi und den Zeitschriften- und Tabakladen Erweiterungen vorgesehen (Aldi künftig 1.280 m² VK, Zeitschriften- und Tabakladen künftig 100 m² VK). Der Textildiscounter Takko wird im Zuge des Abrisses seine Nutzung am Standort aufgeben. Insgesamt soll die Verkaufsfläche im Plangebiet gegenüber der Bestandssituation (ca. 3.700 m² VK) in gewissem Umfang verringert werden.

1.2 Verfahren

Um den Neubau und die vorgesehene Neuordnung der Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich abzusichern, ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 01.38 „Herforder Straße / Steinweg“ erforderlich.

Die bestandsorientierte Fortentwicklung eines Teils des „Sonderstandorts Lagesche Straße / Steinweg“ ist nach Punkt 7.4 des aktuellen Einzelhandelskonzepts der Stadt Lemgo grundsätzlich vertretbar. Wesentliche Voraussetzung dafür ist der Nachweis der Verträglichkeit der künftigen Nutzungen mit den übergeordneten städtischen Zielen der Einzelhandelssteuerung. Dazu wurde im Vorfeld eine Verträglichkeitsanalyse eingeholt², deren Ergebnisse in die vorliegende Planung einfließen. Danach kann das Projekt unter Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen insbesondere hinsichtlich der Art der Betriebe und des Umfangs der jeweiligen Verkaufsflächen städtebaulich mitgetragen werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung mit einer nahezu vollständigen Versiegelung des Betriebsgeländes und der Lage inmitten des Siedlungszusammenhangs handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Da im Umfeld innerhalb festgesetzter Gewerbegebiete einzelne Wohnnutzungen vorhanden sind, spielen hier Umweltbelange in Bezug auf das Schutzgut Mensch eine relevante Rolle. Daher erfolgt trotz der gegebenen Innenentwicklung hier keine Planänderung nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, sondern eine Planaufstellung im sogenannten „Vollverfahren“ nach § 3/§ 4 BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht. Eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNPs) wird dabei nicht als erforderlich angesehen. Der wirksame FNP stellt hier bereits eine Sonderbaufläche dar, woraus schon das bisherige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verbrauchermarkt“ entwickelt worden war.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt als Angebotsplanung, um hierdurch unabhängig vom konkreten Vorhaben der Zielsetzung einer Erhaltung der örtlichen Versorgungsstruktur entsprechen zu können. Von der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Sinne einer unter Einhaltung der einzelhandelsbezogenen Voraussetzungen im Übrigen möglichst flexiblen Grundstücksnutzung abgesehen. Gleichwohl werden die Anforderungen an die angestrebten Lebensmittelmärkte, wie z. B. schalltechnische Aspekte, der Planung zugrunde gelegt, u. a. um hierdurch die Plausibilität der Planinhalte aufzuzeigen. Sie können im Rahmen der hier vorgesehenen Ausweisung eines Sondergebiets auch konkret in die Festsetzungen einbezogen werden. Dies erfolgt nur soweit erforderlich, um im Übrigen die bereits angesprochene Flexibilität zu wahren.

² 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

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 01.38 „Herforder Straße / Steinweg“ liegt im Südwesten von Lemgo. Es weist eine Größe von rd. 1,78 ha auf und umfasst das Flurstück 673 tlw. in der Flur 24 sowie die Flurstücke 477, 479, 566 tlw., 579 tlw., 580 tlw. in der Flur 66, jeweils Gemarkung Lemgo. Die Flächen befinden sich im vorhandenen Siedlungsraum und sind zu allen Seiten von Bebauung innerhalb festgesetzter Gewerbegebiete umgeben. Sie werden wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bega,
- im Osten durch eine Stellplatzfläche und anschließend ein Wohnhaus mit Hausgarten im festgesetzten Gewerbegebiet nordwestlich des Steinwegs,
- im Süden durch den Steinweg und südlich daran angrenzende gewerbliche Bebauung und
- im Westen ebenfalls durch gewerbliche Bebauung nördlich des Kreisverkehrs zwischen Steinweg, Lagesche Straße und Trophagener Straße.

Genauere Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich ist durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im rechtskräftig festgesetzten Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verbrauchermarkt“ geprägt. Auf der Fläche befinden sich zurzeit zwei Gebäudekörper. Der wesentliche Teil des Betriebsgeländes wird durch das zentral gelegene, eingeschossige Gebäude mit den bisherigen Lebensmittelmärkten etc. eingenommen. Ein großer Teil der Verkaufsflächen im westlichen Gebäudeabschnitt stehen leer (vorher Lebensmittel-Vollsortimenter REWE mit Bäcker). An diesen Gebäudeteil schließt östlich ein Lebensmittel-Discounter Aldi und südlich ein Textil-Discount-Markt Takko an. Darüber hinaus befindet sich ein Zeitschriften-, Tabakwaren- und Lottoshop im Gebäude.

Das zweite Gebäude im Nordwesten, ebenfalls eingeschossig, wird noch durch das Dänische Bettenlager genutzt. Auch hier steht der östliche Teil leer, dieser ist nach der Verlagerung des bislang dort angesiedelten Zoogeschäfts Fressnapf nicht neu belegt worden, da die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachnutzung bereits nach dem geltenden Bebauungsplan hier fehlt und somit Nachnutzungen nur im Rahmen des Bestandsschutzes möglich sind.

Den Gebäuden sind im Osten, Süden und Westen Stellplatzflächen vorgelagert. Diese werden über zwei Ein- und Ausfahrten vom Steinweg aus erschlossen. Eine weitere Ein- und Ausfahrtmöglichkeit besteht im Westen südlich des Gebäudes Lagesche Straße 54a über den dort erreichbaren Arm des Kreisverkehrs Lagesche Straße/Steinweg/Trophagener Weg.

Die Anlieferung der Betriebe erfolgt über Laderampen und entsprechende Rangierflächen im Nordosten. Der Geltungsbereich ist nahezu vollversiegelt. Einzig die Uferböschung der Bega entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze stellt einen bislang unbebauten und unversiegelten Grünbereich dar.

Das städtebauliche Umfeld ist i. W. durch gewerbliche Bebauung beidseits des Steinwegs geprägt. Westlich befindet sich ein Einzelhaus mit Büro, welches auch eine betriebsbezogene Wohnung enthält (Lagesche Straße 54a). Im Übrigen liegen hier das Zollamt und der ehema-

lige Schlachthof, der mittlerweile durch ein Fitnessstudio genutzt wird. Abgesetzt durch eine Stellplatzfläche östlich außerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs, die bislang über die vorhandenen Zufahrten zum vorliegenden Plangebiet erschlossen wird, liegt östlich ein Wohngebäude (Steinweg 52). Beide Gebäude sind als Gewerbegebiet überplant, an der Lageschen Straße 54a gilt der einfache Bebauungsplan Nr. 26.01.54, am Steinweg Nr. 52 der Bebauungsplan Nr. 26 01.38 (gleichzeitig Ursprungsplan der vorliegenden Planänderung). Weiter östlich besteht ein Möbelgeschäft. Weitere Nutzungen im Umfeld sind beispielsweise ein Sonderpostenmarkt südlich des Steinwegs und Fitnessstudios westlich und östlich des Plangebiets.

Die Bebauung in der Umgebung stellt sich insgesamt sehr heterogen dar und besteht überwiegend aus großflächigen Hallenbauten, einzelnen Verwaltungsgebäuden sowie untergeordnet verbliebener, kleinteiliger Einzelhausbebauung. Südwestlich des Knotenpunkts Lagesche Straße/Steinweg/Trophagener Weg besteht ein Friedhof. Grünbereiche sind nur in äußerst untergeordnetem Rahmen um die Gebäude herum vorzufinden.

Nördlich des Änderungsbereichs verläuft die Bega in Ost-West-Richtung.

Der Änderungsbereich ist im Ursprungsplan Nr. 26 01.38 „Herforder Straße / Steinweg“ aus dem Jahr 1989 zum größten Teil als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verbrauchermarkt“ (§ 11(3) BauNVO) festgesetzt. Im südlichen Bereich ist eine untergeordnete Teilfläche als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Gliederung nach dem damals geltenden Abstandserlass NRW ausgewiesen. In diesem Bereich war vorgelagert zum früheren REWE-Markt eine Tankstelle angesiedelt, die heute jedoch nicht mehr existiert. Neben der Definition der Nutzungsarten enthält der Ursprungsplan ansonsten i. W. Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wie der Grundflächenzahl, der Geschossigkeit und der zulässigen Wandhöhe sowie zu den überbaubaren Flächen. Die Bereiche entlang der Bega sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der im Februar 2017 neu aufgestellte Landesentwicklungsplan LEP NRW definiert landesweit die grundlegenden planerischen Leitlinien. In diesen wurde unter anderem der 2013 aufgestellte Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) Teilplan Großflächiger Einzelhandel übernommen (LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel). Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht einhergegangen. Folgende Ziele sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens zur aktualisierten Ausweisung eines Sondergebiets für bestandsorientierte, großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten relevant:

- Ziel 6.5-1: Festsetzung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB).
- Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen. Für dieses Ziel gilt in Bezug auf Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zusätzlich eine Ausnahmereglung.
- Ziel 6.5-3: Keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden.

- Ziel 6.5-7: Vorhandene Standorte von Vorhaben i. S. d. § 11(3) BauNVO dürfen unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche als Sondergebiete dargestellt oder festgesetzt werden. Dabei in der Regel Begrenzung der Verkaufsflächen auf den baurechtlichen Bestandschutz. Ausnahmsweise sind geringfügige Erweiterungen denkbar, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, stellt den Geltungsbereich als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) im Westen der Kernstadt dar. Die unmittelbar westlich benachbarten Flächen des ehemaligen Schlachthofs etc. sind bereits Teil des anschließenden Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Die nördlich verlaufende Bega und beidseits angrenzende Flächen sind dabei jeweils mit der Freiraumfunktion Überschwemmungsbereich überlagert. Die südlich verlaufende Bahnstrecke mit dem Bahnhof Lemgo ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.

In Bezug auf die landes- und regionalplanerische Verträglichkeit der geplanten, bestandsorientierten Neuordnung der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ist festzuhalten:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des ASB, dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW wird somit entsprochen.
- Zur Beurteilung der bestandsorientierten Planung und insbesondere zur Klärung der Frage, ob zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Lemgo einerseits sowie ggf. betroffener Gemeinden im Umfeld andererseits durch die Planung wesentlich beeinträchtigt werden können, wurde ein Verträglichkeitsgutachten eingeholt³.

Wesentliche Rahmendaten des untersuchten Vorhabens liegen darin, dass anstatt des vormaligen Rewe-Markts inklusive Backwarenkonzessionär mit insgesamt 2.315 m² + 50 m² VK ein neuer entsprechender Markt mit 2.140 m² + 60 m² VK geprüft wird, anstatt des bisherigen Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shop mit 45 m² VK von einem neuen entsprechenden Laden mit 100 m² VK ausgegangen wird, anstatt des bisherigen Aldi-Markts mit 715 m² VK ein neuer entsprechender Markt mit 1.400 m² VK untersucht wird und der bisherige Takko-Markt mit 580 m² VK vollständig entfällt.

Unter Einbeziehung der derzeit leerstehenden Flächen des Rewe-Markts mit Backshop sowie der jeweiligen Randsortimente bedeutet dies in Bezug auf den Gesamtstandort einen deutlichen Zuwachs der nahversorgungs- und gleichzeitig zentrenrelevanten Sortimente um rd. 430 m², eine deutliche Abnahme bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten um rd. 475 m² und einen geringen Zuwachs bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten um rd. 45 m². Das untersuchte Vorhaben beinhaltet damit in der Gesamtschau einen geringen Rückgang der zentrenrelevanten Sortimente um rd. 45 m² gegenüber dem ursprünglichen Bestand sowie auch insgesamt einen geringen Verkaufsflächenrückgang um rd. 5 m². Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass durch das untersuchte Vorhaben keine wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen nach den Kriterien des § 11(3) BauGB zu erwarten sind.

³ CIMA Beratung + Management GmbH: Verträglichkeitsgutachten Relaunch Standort Steinweg 66 in Lemgo – Wiedereröffnung Rewe Markt, Erweiterung Aldi Markt, Lübeck, 20.03.2017 2017 sowie ergänzende Emails vom 09.06.2017 und vom 21.08.2017

Den Zielen des LEP NRW, insbesondere Ziel 6.5-3 und Ziel 6.5-7, wird somit ebenfalls entsprochen. Ergänzend wird zur Thematik der städtischen Einzelhandelssteuerung auf Punkt 4 dieser Begründung verwiesen.

In Bezug auf die regionalplanerischen Ziele zum Hochwasserschutz ist festzuhalten, dass Flächen, die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt werden, nach aktuellen Hochwassergefahrenkarten unmittelbar im Böschungsbereich der Bega liegen. Diese stellen sich vor Ort als Grünzone dar und werden auch im Rahmen der vorliegenden Planung nicht für eine Bebauung in Anspruch genommen. Die Festsetzung des Böschungsbereichs als naturschutzfachliche Entwicklungsfläche mit der Zweckbestimmung der Erhaltung und naturnahen Weiterentwicklung der Böschung und der vorhandenen Gehölze begünstigt die naturnahe Fließgewässerstruktur und die entsprechende Entwicklung der Uferbereiche. Im Übrigen ist der im Regionalplan dargestellte Überschwemmungsbereich bereits heute nahezu vollständig versiegelt, durch die vorliegende Planung wird diesbezüglich keine Änderung vorbereitet. Den hier relevanten Zielen des Hochwasserschutzes wird somit entsprochen.

Die Stadt geht in der Gesamtschau davon aus, dass die vorliegende Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lemgo ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Daraus ist mit dem Ursprungsplan ein „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verbrauchermarkt“ entwickelt worden. Der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebiets SO „Lebensmittelmärkte“ wird analog wiederum gemäß § 8(2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt zu prüfen und in der Abwägung zu behandeln.

Eine besondere Wertigkeit im Hinblick auf den Naturschutz ist auf den weit überwiegend versiegelten Flächen des vorliegenden Geltungsbereichs nicht zu erkennen. Einzig die Uferböschung entlang der Bega ist als prägende Grünstruktur herauszustellen.

Darüber hinaus liegen im Plangebiet und im näheren Umfeld weder Naturschutzgebiete, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Im Geltungsbereich und in der Umgebung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW⁴ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten befinden sich nicht im Plangebiet. Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete beginnen in über 600 m Entfernung in östlicher und westlicher Richtung.

Etwa 260 m südwestlich verläuft parallel zur Wasserturmstraße eine Eschenallee, die im Alleenkataster des Landes NRW aufgeführt ist.

⁴ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

3.4 Gewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Direkt nördlich fließt die Bega am Plangebiet entlang.

Nach dem Ursprungsplan lag das Plangebiet mit Stand von 1989 innerhalb eines geplanten Überschwemmungsgebiets. Dies ist nicht mehr aktuell. Heute liegt das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Bega innerhalb der Gewässerparzelle und ragt allenfalls geringfügig in den aktuellen Änderungsbereich. Ein festgesetztes oder ermitteltes Überschwemmungsgebiet besteht hier nicht. Eine nachrichtliche Übernahme ist dazu somit heute nicht mehr erforderlich.

Der Werre-Wasserverband gibt zur Nachbarschaft des Plangebiets zur Bega und dem dort festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte folgende Hinweise:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Bega an. Die Abgrenzung an das Überschwemmungsgebiet ist rechnerisch ermittelt worden und stellt auf dieser Grundlage den Auswirkungsbereich eines hundertjährigen Hochwassers dar. Die tatsächlich eintretenden Wasserstände im Hochwasserfall können daher von den modelltechnisch ermittelten Wasserspiegellagen abweichen.

Aufgrund der Lage des Standorts am Rand des Überschwemmungsgebietes verbleibt somit ein Restrisiko in Bezug auf eine mögliche Hochwassergefährdung sowie auf erhöhte Grundwasserstände. Es wird empfohlen, dies bei der Umsetzung der baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Der Geschäftsbereich Straßen und Entwässerung der Stadt Lemgo (SEL) gibt dazu ebenfalls im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte folgende Hinweise:

Im Rahmen der Hochwasserschutzplanung Bega BA II ist das Gewässerprofil der Bega aufgeweitet worden, um einen verbesserten Hochwasserschutz zu gewährleisten. Zum Schutz der südlich angrenzenden Gewerbeflächen wurde eine durchgängige Verwallung zur Bega hin angelegt. Die relevante Wasserspiegellage für einen 100-jährlichen Abfluß ist nach der aktuellen Hydraulik (Bezirksregierung Detmold August 2015) mit 91,90m über NN + 0,5m Freibord anzusetzen. Teilflächen der südlich gelegenen Gewerbeflächen liegen unter dieser Höhe. Entwässerungsleitungen, die Oberflächenwasser zur Bega abführen, sind deshalb gegen Rückstau zu sichern. Entsprechende Maßnahmen sind mit der Stadt Lemgo und der unteren Wasserbehörde beim Kreis Lippe abzustimmen.

Die Flächen sind nicht von den Regelungen eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiets betroffen. Trinkwasserschutzgebiete mit abgestuften Schutzzonen liegen in größerer Entfernung in südöstlicher Richtung.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW⁵ stehen im südlichen Teil des Plangebiets schluffige Lehmböden als Parabraunerde und Braunerde, stellenweise pseudovergleyt, an. Diese Böden sind allgemein durch eine mittlere Wasserdurchlässigkeit, eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine hohe bis sehr hohe nutzbare Wasserkapazität geprägt. Sie sind als besonders schutzwürdige fruchtba-

⁵ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3918 Herford; Krefeld 1991.

re Böden in NRW eingestuft und mit einer Schutzwürdigkeit der Stufe 3 belegt (Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit).

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs liegen gemäß Bodenkarte ebenfalls schluffige Lehmböden vor, hier jedoch als Braune Auenböden. Diese sind mit der Schutzstufe 1 für schutzwürdige fruchtbare Böden bestimmt. Die schluffig-lehmige Deckschicht ist durch eine hohe Sorptionsfähigkeit sowie eine meist hohe nutzbare Wasserkapazität gekennzeichnet. Der sandige Untergrund ist durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine meist geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit charakterisiert.

Durch die jahrzehntelange bauliche Nutzung und Versiegelung der Flächen besteht bereits eine erhebliche anthropogene Vorprägung der vorliegenden Böden.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Der Planbereich ist bereits seit langer Zeit gewerblich genutzt, dem derzeitigen Baukörper mit den (teils leerstehenden) Lebensmittelmärkten vorgelagert bestand in der Vergangenheit eine Tankstelle. Daher ist der Geltungsbereich im Altlastenkataster des Kreises Lippe als Altstandort verzeichnet. Im Zuge des Abrisses der Tankstelle ist unter gutachterlicher Begeleitung 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.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Anfrage des städtischen Ordnungsamts nach Durchführung einer Luftbilddauswertung mitgeteilt, dass keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Unabhängig davon gilt generell: Einzelfunde sind dennoch nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Etwa 120 m westlich befindet sich im nahen Umfeld eine geschützte Grabstelle auf dem Friedhof an der Lageschen Straße. Weitere besonders prägende Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind, liegen nicht vor. Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Lippisches Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Planungsziele und Plankonzept

Das grundlegende Ziel der Planung liegt in der bestandssichernden Neuordnung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts nördlich des Steinwegs. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt konkret den Ersatz des bisherigen, mit baulichen Mängeln behafteten Einzelhandelsgebäudes sowie in dem Zuge auch seine Verlagerung nach Osten innerhalb des bisherigen Betriebsgrundstücks und die zusammenhängende Anordnung der Stellplatzflächen. Im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt ist der Einzelhandelsstandort am Steinweg als Sonderstandort berücksichtigt. Da für diesen Sonderstandort eine bestandsorientierte Projektplanung in Summe ohne Ausweitung der Verkaufsflächen vorgesehen ist, ist eine Einordnung in die städtischen Ziele der Einzelhandelssteuerung grundsätzlich möglich. Zur näheren Bewertung der Planung ist eine gutachterliche Untersuchung der möglichen Effekte der Neuordnung insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt erforderlich geworden sowie auch eine Betrachtung der Auswirkungen auf andere bestehende Einzelhandelsnutzungen, die eine Relevanz für die wohnortnahe Grundversorgung besitzen. Vor diesem Hintergrund ist im Vorfeld eine gutachterliche Verträglichkeitsanalyse für die geplante Neuordnung des Einzelhandelsstandorts Steinweg eingeholt worden⁶. In dem Gutachten sind folgende Rahmendaten zu den bestehenden und neu geplanten Verkaufsflächen überprüft worden:

Verkaufsfläche (VK)	Bestand	Planung
Lebensmittelmarkt REWE	2.315 m ²	2.140 m ²
Bäcker	50 m ²	60 m ²
Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shop	45 m ²	100 m ²
Lebensmittelmarkt Aldi	715 m ²	1.400 m ²
Bekleidungsgeschäft Takko	580 m ²	0 m ²
Gesamt	3.705 m²	3.700 m²

Auflistung gemäß Verträglichkeitsgutachten (CIMA GmbH, März 2017)

⁶ CIMA Beratung + Management GmbH: Verträglichkeitsgutachten Relaunch Standort Steinweg 66 in Lemgo – Wiedereröffnung Rewe Markt, Erweiterung Aldi Markt, Lübeck, 20.03.2017 2017 sowie ergänzende Emails vom 09.06.2017 und vom 21.08.2017

Im vom Gutachter betrachteten, sortimentsbezogenen Verkaufsflächengerüst sind zentrenrelevante Randsortimente für den geplanten Lebensmittelmarkt REWE mit 4,7 % (100 m²) und für den Lebensmittelmarkt Aldi mit 11,1 % (155 m²) der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche berücksichtigt worden. Für den Bäcker und den Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shop sind keine zusätzlichen Randsortimente einbezogen worden.

Zur Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit hat der Gutachter branchenübliche Leistungsdaten nach eigenen Erkenntnissen aktualisiert. Auf dieser Grundlage hat der Gutachter Umsatzumverlagerungen für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren sowie Drogerieartikel quantitativ und in Bezug auf die übrigen Sortimente des Projekts qualitativ überschlägig überprüft. Die Umsatzumverlagerungen wurden in Bezug auf alle im aktuellen Einzelhandelskonzept bestimmten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt (Hauptzentrum, ein Stadtteilzentrum und zwei Nahversorgungszentren), die ebenfalls dort herausgearbeiteten, beiden Sonderstandorte - darunter auch der allenfalls untergeordnet berührte „Sonderstandort Steinweg / Lagesche Straße“, an dem sich das Projekt selbst befindet - sowie fünf andere Standorte des Lebensmitteleinzelhandels in integrierten Streulagen und ein Lebensmittelmarkt sowie sonstige Anbieter in sonstigen Streulagen in Lemgo betrachtet.

Im Ergebnis werden im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren Umsatzumverteilungsquoten von etwa um 6 % in Bezug auf das Hauptzentrum und das Nahversorgungszentrum Brake, knapp 13 % in Bezug auf das Nahversorgungszentrum Detmolder Weg und gut 8 % in Bezug auf das Nahversorgungszentrum Leopoldstraße prognostiziert.

Mit Ausnahme des Nahversorgungszentrums Detmolder Weg liegen die Umverteilungsquoten in Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt somit jeweils deutlich unter 10 %, ab denen vielfach eine städtebaulich relevante Betroffenheit angenommen werden kann. In Lemgo werden keine Anhaltspunkte gesehen, die auf eine solche Betroffenheit bereits unterhalb des „10 % Werts“ hinweisen würden. Eine erkennbare Betroffenheit zeigt sich mit der prognostizierten Umverteilungsquote von knapp 13 % für das Nahversorgungszentrum Detmolder Weg. Der Gutachter stellt dazu fest: „Unter Würdigung des Aufstellung dieses Standorts (u. a. der Jibi-Markt präsentiert sich modern) geht die cima allerdings nicht von einer betriebswirtschaftlichen Gefährdung und damit möglichen Beeinträchtigung dieses zentralen Versorgungsbereichs aus.“

Die höchsten Umverteilungsquoten ergeben sich mit knapp 14 % und gut 16 % in Bezug auf die beiden - raumordnerisch-baurechtlich nicht geschützten - Einzelhandelsstandorte der Stadt. Nach der Einschätzung des Gutachters können die dort jeweils gut aufgestellten Anbieter diese Effekte betriebswirtschaftlich gut verkraften. Sonstige (Streu-)Lagen sind nur mit einer errechneten Umverteilungsquote von gut 4 % betroffen, was als nicht relevant bewertet wird.

In Bezug auf alle betrachteten Standorte ist darüber hinaus auch besonders zu beachten, dass mit dem Projekt in einem maßgeblichen Umfang Umsatzanteile „zurückgeholt“ werden, die aufgrund der zwischenzeitlichen Schließung des REWE mit Bäcker den anderen Standortbereichen vom vorliegenden Standort zugeflossen sind.

Für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ergeben die Prognosen für die zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte durchgängig niedrigere Umsatzumverteilungsquoten im Vergleich mit denen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren. Die einzelnen Werte liegen bei gut 1 % in Bezug auf das Hauptzentrum, knapp 5 % und etwa

6 % in Bezug auf die Nahversorgungszentren Brake und Leopoldstraße sowie knapp 10 % in Bezug auf das Nahversorgungszentrum Detmolder Straße. In Bezug auf die beiden Sonderstandorte wurden Werte von jeweils knapp 12 % ermittelt. Aus analogen Gründen, wie in Bezug auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren werden daraus keine städtebaulich relevanten Auswirkungen erwartet. Hinzu kommt, dass Drogerie- und Parfümeriewaren in allen Lagebereichen, bis auf die Innenstadt, schwerpunktmäßig „nur“ als (größtes) Randsortiment geführt werden.

Im Vergleich der sonstigen (Streu-)Lagen liegen Umsatzumverteilungsquoten im Vergleich mit denen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren mit etwa 5 % etwas höher, aber immer noch deutlich unter einem Schwellenwert von 10 %. Sie werden daher auch hier als nicht relevant bewertet.

In der Verträglichkeitsanalyse ist dabei das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren zusammenhängend betrachtet worden, während die Lemgoer Sortimentsliste differenziert in „Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)“ (nahversorgungsrelevant, zugleich zentrenrelevant) und „Parfümerie- und Kosmetikartikel“ (zentrenrelevant). Vor diesem Hintergrund ist im Juni 2017 eine ergänzende Stellungnahme des Gutachters eingeholt worden (Email vom 09.06.2017, siehe Fußnote). Der Gutachter stellt darin klar, dass bei den für den Anbieter REWE angesetzten 200 m² VK für Drogerie- und Parfümeriewaren von sicherheitshalber anteilig 30 m² VK für Parfümeriewaren sowie bei den für den Anbieter Aldi angesetzten 80 m² VK für Drogerie- und Parfümeriewaren von sicherheitshalber anteilig 10 m² VK für Parfümeriewaren ausgegangen werden kann, ohne dass sich die Bewertung der Verträglichkeit verändert.

Daneben ist in dem Zuge der Vollständigkeit halber auch eine Aussage zu nicht zentrenrelevanten Randsortimenten angefragt worden, die von beiden Anbietern (REWE und Aldi) geführt werden. Der Gutachter stellt dazu Folgendes fest:

Gemäß Einzelhandelskonzept Lemgo ist eine Ansiedlung im Lagebereich "Sonderstandorte Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg" wie folgt zulässig:

"Uneingeschränkte Ansiedlung, (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)" - vgl. dort S. 67

"Grundsatz 4: Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann sowohl in der Innenstadt, aber auch an den Sonderstandorten Grevenmarsch und Lagesche Straße/Steinweg etabliert werden; im Stadtteilzentrum Brake sollten Neuansiedlungen maßstabsgerecht dimensioniert sein." (ebd., S. 65)

Geringe nicht-zentrenrelevante Randsortimente sind dementsprechend als wirkungsanalytisch irrelevant zu betrachten. Das Vorhaben wirkt sich ganz schwerpunktmäßig innerhalb Lemgos aus. Im Einzelhandelskonzept Lemgo sind logischerweise die faktisch nicht-zentrenprägenden Sortimente als nicht-zentrenrelevant klassifiziert. Diesbezügliche Ansiedlungen lösen damit keine städtebaulich maßgeblichen Zentrenschädigungen aus.

Dabei wird klargestellt, dass nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente nicht das Kernsortiment bilden dürfen, was bereits aus der Festsetzung jeweils als Lebensmittelmarkt (Discounter, Vollsortimenter) folgt.

Umsatzumverlagerungseffekte außerhalb Lemgos bewertet der Gutachter bezüglich des Gesamtvolumens sowie auch unter Berücksichtigung ihrer weiten Streuung wirkungsanalytisch nicht als brisant und subsumiert diese als diffuse Umsatzumverlagerung.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse stellt der Gutachter fest: „Aus Sicht der cima lässt sich das Prüfvorhaben mit der Kernintention der Steuerungsziele gemäß Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Lemgo (2015) vereinbaren“. Darüber hinaus stellt der Gutachter fest, dass die relevanten raumordnerischen Ziele, insbesondere die Ziele 6.5-1 und 6.5-7 des LEP NRW durch das untersuchte Vorhaben eingehalten werden.

Im Zuge der weiteren Projektbearbeitung hat sich gezeigt, dass für den geplanten Bäcker voraussichtlich von einem etwas größeren Sitz- und Verzehrereich auszugehen ist. Dieser Bereich wird vorsorglich der Verkaufsfläche zugeordnet. Auch dazu wurde eine ergänzende Aussage des Einzelhandelsgutachters eingeholt. Dieser teilt mit Email vom August 2017 dazu mit:

Gemäß Umsatzschätzung der cima in 3/2017 betrug der Zielumsatz des Bäckers 0,3 Mio. € brutto p. a. ($60 \text{ m}^2 \text{ VK} \times 5.000 \text{ €/m}^2 \text{ VK brutto p. a.}$). Behält man im Rahmen eines pointierten Worst-Case-Ansatzes die Raumleistung auch für den nun größeren geplanten Bäcker bei, ermittelt sich ein zu prüfender Bäcker-Umsatz von insgesamt 0,475 € brutto ($95 \text{ m}^2 \text{ VK} \times 5.000 \text{ €/m}^2 \text{ VK brutto p. a.}$) bzw. +0,175 Mio. € brutto p. a. gegenüber der Situation in 3/2017).

Der Bäckerumsatz wird dabei im Sortiment Lebensmittel und Reformwaren erzielt. In 3/2017 ermittelte sich für dieses Sortiment ein Prüfumsatz von insgesamt 9,84 Mio. € brutto p. a., der sich neben dem Bäckerumsatz ($60 \text{ m}^2 \text{ VK}$) ja vor allem durch die Vorhabenbausteine Rewe-Wiederansiedlung und Aldi-Erweiterung speist.

Berücksichtigt man nun den vergrößerten Bäcker, sind anstelle der 9,84 Mio. € p. a. brutto knapp 10,2 Mio. € brutto p. a. (+ rd. 1,8 %) bei Lebensmitteln und Reformwaren wirkungsanalytisch prüfungsrelevant.

Bei plausibler Annahme einer unveränderten Wirkrichtung des gesamten Planvorhabens, würden sich für das Sortiment Lebensmittel und Reformwaren Umsatzumverlagerungsquoten nach betrachteten Lagen ermitteln, die rd. 1,8 % oberhalb der Werte im Bericht aus 3/2017 (vgl. S. 30 f.) rangieren, so dass sich im Vergleich folgendes Bild bietet:

Lemgo:

ZVB Innenstadt Lemgo anstelle von -5,5 % dann rd. -5,6 %

ZVB Brake anstelle von -6,4 % dann rd. -6,5 %

ZVB NVZ Detmolder Weg anstelle -12,9 % dann rd. -13,1 %

ZVB NVZ Leopoldstraße anstelle -8,2 % dann rd. -8,3 %

SO Grevenmarsch anstelle -16,1 dann rd. - 16,4 %

SO Lagesche Straße/Steinweg - ohne Bestandsobjekte Aldi und L/T/Z-Shop anstelle -13,8 % dann rd. -14,0 %

Streulagen, sonstige Lagen Lemgo anstelle -4,1 % dann rd. -4,2 %

Aus Sicht der cima führt diese marginale Wirkungsverschärfung zu keinen substanziell anderen Bewertungen und Empfehlungen durch die cima. Dies betrifft explizit auch die Bewertung der Betroffenheit der Lage ZVB NVZ Detmolder Weg.

Die abschließende cima-Empfehlung aus 3/2017 hat weiterhin Bestand.

Die Stadt erachtet die im Gutachten und den ergänzenden Emails vom Juni und August 2017 zugrunde gelegten Ausgangsdaten und Rahmenbedingungen sowie die Bewertungen des Gutachters als sinnvoll und folgerichtig und schließt sich diesen in Bezug auf den betrachteten Einzelhandelsbestand in Lemgo an. Darüber hinaus rechnet sie aber kurz- bis mittelfristig damit, dass an verschiedenen Standorten in der Stadt insbesondere Lebensmittelmärkte ebenfalls ihren Auftritt modernisieren und damit nach Erfahrungswerten auch in gewissem Umfang erweitern werden. Vor diesem Hintergrund sollen unter Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für die Lebensmittelmärkte gegenüber dem untersuchten Vorhaben jeweils etwas verringerte Umfänge der Verkaufsflächen vorgegeben werden. Das im vorliegenden Plangebiet am Sonderstandort „Steinweg / Lage-sche Straße“ als sinnvoll und vertretbar anzusehende Verkaufsflächengerüst sieht die Stadt daher wie folgt:

Verkaufsfläche	Bestand	Planung
Lebensmittelmarkt REWE	2.315 m ²	2.000 m ²
Bäcker	50 m ²	95 m ²
Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shop	45 m ²	100 m ²
Lebensmittelmarkt Aldi	715 m ²	1.280 m ²
Bekleidungsgeschäft Takko	580 m ²	0 m ²
Gesamt	3.705 m²	3.475 m²

Auflistung gemäß städtischer Zielsetzung für das vorliegende Plangebiet

Zentrenrelevante Randsortimente werden dabei gegenüber dem Untersuchungsvorhaben mit ihrem anteiligen Wert bezogen auf die tatsächlich in die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgenommenen Gesamtverkaufsflächen zugelassen. Dies bedeutet in Bezug auf den Lebensmittelmarkt REWE 5 % von 2.000 m² Gesamt-VK und in Bezug auf den Lebensmittelmarkt Aldi 12,5 % von 1.280 m² Gesamt-VK (aufgerundet auf volle 0,5 %)

Eine relevante Erhöhung gegenüber dem Untersuchungsvorhaben ist aufgrund der gleichzeitigen Reduzierung der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche damit nicht verbunden. Für den Bäcker und den Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shop werden wie auch im Untersuchungsvorhaben keine zusätzlichen Randsortimente einbezogen.

Aufgrund der gegenüber dem untersuchten Vorhaben nochmals deutlich verringerten Gesamtverkaufsflächen des aktualisierten Sondergebiets geht die Stadt auch in Bezug auf die geplanten Festsetzungen zum Verkaufsflächengerüst ausdrücklich von einer Verträglichkeit der Planung in Bezug auf das aktuelle städtische Einzelhandelskonzept und die raumordnerischen Ziele und Grundsätze aus.

In Bezug auf das Ziel 6.5.7 des LEP NRW wird dazu festgehalten, dass nicht nur der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente insgesamt gegenüber dem Bestand nicht nur in etwa gleich bleibt, sondern verringert wird. Dies gilt daneben ausdrücklich auch für die zentrenrelevanten Sortimente allein. Diese liegen im zu berücksichtigenden Bestand (d. h. einschließlich der aktuellen Leerstände) bei insgesamt 775 m² VK (= 75 m² Randsortimente REWE, 75 m² Randsortimente Aldi, 45 m² Kernsortiment Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shop, 580 m² Kernsortiment Takko). Nach den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind insgesamt nur noch maximal 360 m² VK an zentrenrelevanten Sortimenten zu erwarten (= max. 100 m² Randsortiment REWE, max.160 m² Randsortiment Aldi, max.100 m² Kernsortiment Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shop). Die in der Regel zu beachtende Anforderung des Ziels 6.5.7, dass die Verkaufsflächen bei der bestandsorientierten Überplanung/Neuordnung eines vorhandenen, großflächigen Einzelhandelsstandorts außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf den baurechtlich genehmigten Bestand zu begrenzen sind, wird somit für den Gesamtstandort insgesamt deutlich erfüllt.

Im Rahmen der vorgesehenen Festsetzungen kann sowohl das konkret geplante Projekt, als auch jede entsprechende andere Ausgestaltung der vorgegebenen Betriebstypen umgesetzt werden.

Der Bereich der Planänderung stellt sich im Bestand als zusammenhängendes Betriebsgelände dar, welches mit einem zusammenhängenden Gebäudekomplex aus mehreren Betrieben mit gesonderten Eingängen bebaut ist und zwei bzw. drei Zu-/Abfahrten der gemeinsam genutzten betrieblichen Freiflächen aufweist. Diese Situation soll im Grundsatz auch künftig beibehalten, jedoch besser geordnet werden. Vor diesem Hintergrund wird auch im Rahmen der vorliegenden Planänderung ein zusammenhängendes Sondergebiet für die beiden zu ersetzenden Lebensmittelmärkte und die ergänzenden Läden festgesetzt. Der rechtlichen Anforderung, Nutzungsoptionen vorhabenbezogen zuzuordnen, wird durch Unterteilung der überbaubaren Flächen und entsprechende Zuordnung von Vorgaben für die im Einzelnen zulässigen Nutzungen Rechnung getragen. Um eine städtebaulich sinnvolle Zuordnung der neu geordneten Stellplatzfläche zu den Eingängen zu ermöglichen, ist dabei eine Aufteilung des Baufelds längs zum Steinweg erforderlich. Vor diesem Hintergrund ist entsprechend auch weiterhin eine gemeinsame Nutzung der Stellplatzanlage erforderlich, da die Nutzungen im nördlichen Teil des Baufelds nur über diese erschlossen werden können. Auf dieser Fläche können alle erforderlichen Stellplätze für die einzelnen Geschäfte untergebracht werden (Stichwort: „vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen unzulässig“). Auf Ebene der Projektplanung wurden auf der Fläche etwa 175 Stellplätze berücksichtigt. Der dabei für die einzelnen Geschäfte anhand allgemein typischer Weise verwendeter Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu Grunde gelegte Bedarf von etwa 70 Stellplätzen für den REWE-Markt mit Bäcker, von unter 45 Stellplätzen für den Aldi-Markt und unter 5 Stellplätzen für den Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shop kann somit - auch unter Berücksichtigung des verbleibenden Bedarfs des bestandsgeschützten, aber planungsrechtlich bereits seit langer Zeit nicht abgedeckten Geschäftsbesatzes im bestehenden Gebäude im Nordwesten des Plangebiets (heute noch Bettwaren etc.) - unproblematisch gedeckt werden.

Das bestehende Gebäude mit dem bislang noch verbliebenen Bettwaren- und Heimtextilfachmarkt (Dänisches Bettenlager) im Nordwesten des Änderungsbereichs wird wie bereits im Ursprungsplan aufgrund der städtischen Ziele der Einzelhandelssteuerung sowie seiner Lage direkt an der Bega nicht durch bestandsorientierte Festsetzungen überplant und bleibt wie bereits im Ursprungsplan somit ausdrücklich „auf den bisher genehmigten Bestand gesetzt“.

Bei einer Aufgabe der Nutzung ist eine Wiederaufnahme somit - wie bereits heute - ausdrücklich nicht planungsrechtlich erfasst und damit nur im Rahmen des Bestandsschutzes möglich.

Im Ursprungsplan sind im nördlichen Teil des Plangebiets Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese werden im Zuge der Änderung zur Erhaltung und Fortentwicklung des Böschungsbereichs aktualisiert in die Planung einbezogen. Eine bauliche Inanspruchnahme wird hier auch künftig ausdrücklich nicht gewünscht und durch die Festsetzungen unterbunden.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 01.38 „Herforder Straße / Steinweg“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung geschaffen. Diese basieren auf den oben genannten Zielvorstellungen der Stadt Lemgo sowie dem konkret bekannten Projekt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Ursprungsplan weist die Planflächen bislang i. W. als „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verbrauchermarkt“ aus. Aus den Unterlagen des Ursprungsplans geht hervor, dass dadurch ein damals bestehender Verbrauchermarkt planungsrechtlich gesichert werden sollte. Spezielle Regelungen etwa zum Umfang der Verkaufsflächen oder zu zulässigen Sortimenten sind in der Ursprungsplanung nicht getroffen worden. Zwischenzeitlich ist der ursprüngliche Verbrauchermarkt durch einen Lebensmittel-Discounter, einen Lebensmittel-Vollsortimenter, ein Bekleidungsgeschäft sowie einen Backshop und ein Zeitschriften-/Tabakwaren- und Lottogeschäft ersetzt worden.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 01.38 soll der Fortbestand des großflächigen Einzelhandels ohne Ausweitung insbesondere der zentrenrelevanten Sortimente an diesem Standort gesichert werden.

Zur Gewährleistung einer angemessenen städtebaulichen Ordnung anhand der zuletzt 2015 aktualisierten, städtischen Ziele der Einzelhandelssteuerung wird dazu eine Konkretisierung und Aktualisierung der bestehenden Festsetzung des Sondergebiets erforderlich. Zu Grunde gelegt wird auch das konkret bekannte Vorhaben, da es nachweislich die städtischen Zielsetzungen berücksichtigt.

Als Nutzungsart wird somit wieder ein **Sondergebiet SO** festgesetzt, hier konkret für den **großflächigen Einzelhandel** gemäß § 11(3) BauNVO mit der **Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“**. Zugelassen werden die im Folgenden näher beschriebenen Einzelhandelsbetriebe einschließlich der ihnen zugeordneten „dienenden“ Räume und Anlagen sowie ein Imbiss mit maximal 25 m² Grundfläche.

Daneben ist die Verkaufsfläche VK der primäre Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Nach aktueller Rechtsprechung, zusammengefasst im Einzelhandelserlass NRW⁷, sind für die Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen maßgeblich, die für den Kunden zugänglich sind und die unmittelbar zum Verkaufsvorgang hinzugezählt werden können. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.). Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums gehören zur Verkaufsfläche. Ergänzend zur Definition der Zweckbestimmung werden zur Umsetzung der o. g. Zielsetzungen der zentrenverträglichen Einzelhandelssteuerung daher Vorgaben zu den im Einzelnen zulässigen Betrieben mit Verkaufsflächen und Sortimenten getroffen.

Die Kernsortimente der zulässigen Betriebe liegen dabei weit überwiegend im nahversorgungs- (und zugleich zentren-)relevanten Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren“ sowie untergeordnet im entsprechenden Sortiment „Zeitungen und Zeitschriften“. Die im Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shop verkauften Tabakwaren sind dabei dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren“ zuzuordnen.

Zur eindeutigen Zuordnung der jeweils zulässigen Nutzungen werden die überbaubaren Flächen im Sondergebiet unterteilt, in den ausgewiesenen Teilflächen „TF Lebensmittelmarkt 1“ und „TF Lebensmittelmarkt 2“ werden jeweils folgende Nutzungen zugelassen:

Teilfläche TF Lebensmittelmarkt 1:

Ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt höchstens 1.280 m² mit dem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren“, darüber hinaus den zulässigen Sortimenten „Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)“ bis höchstens 80 m² VK, „Schnittblumen und kleinere Pflanzen“ bis höchstens 10 m² VK sowie „Zeitungen und Zeitschriften“ bis höchstens 10 m² VK und der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente bis zu maximal 12,5 % der genehmigten Gesamtverkaufsfläche.

Zur Klarstellung mit Blick auf die Differenzierung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lemgo wird das Sortiment „Parfümeriewaren“ darunter konkret auf höchstens 10 m² begrenzt. Daneben werden nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen.

Branchenüblich ist bei einem Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einem deutlichen Schwerpunkt im Bereich des Kernsortiments zu rechnen, die Stadt geht davon aus, dass dies auch hier so umgesetzt wird. Die Festsetzungen werden somit als angemessen und ausreichend angesehen, um das angestrebte Planungsziel umzusetzen.

⁷ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW), Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008

Teilfläche TF Lebensmittelmarkt 2:

Ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt höchstens 2.000 m² mit dem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren“, darüber hinaus den zulässigen Sortimenten „Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)“ bis höchstens 200 m² VK, „Schnittblumen und kleinere Pflanzen“ bis höchstens 40 m² VK sowie „Zeitungen und Zeitschriften“ bis höchstens 40 m² VK und der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente bis zu maximal 5 % der genehmigten Gesamtverkaufsfläche. Aus den gleichen Gründen, wie in der Teilfläche TF Lebensmittelmarkt 1 wird das Sortiment „Parfümeriewaren“ darunter auch hier zur Klarstellung näher definiert und auf höchstens 30 m² begrenzt. In Bezug auf nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente sowie den deutlichen Schwerpunkt im Bereich des Kernsortiments gilt hier ebenfalls das gleiche, wie in der Teilfläche TF Lebensmittelmarkt 1.

Daneben wird in der Teilfläche TF Lebensmittelmarkt 2 ein Bäcker mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 95 m² und ausschließlich zulässigem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren“ sowie ein Zeitschriften-/Tabak-/Lottoshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 100 m² mit folgendem, ausschließlichen Sortimentsgerüst: „Zeitungen und Zeitschriften“ als Kernsortiment sowie untergeordnet, auf maximal 25 m² VK, „Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren“. Letzteres bezieht sich auf die Warengruppe „Tabakwaren“, die dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren“ gemäß aktueller „Lemgoer Liste“ zuzuordnen sind.

Die Festsetzungen sichern, dass nahversorgungs- und zentrenrelevante Haupt-, Rand- und Nebensortimente in Bezug auf den Gesamtstandort gegenüber dem Bestand einschließlich des aktuellen REWE-Leerstands keine Erhöhung erfahren. Darüber kann festgehalten werden, dass die sonstigen zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimente der beiden Lebensmittelmärkte damit in Summe unter 10 % der zugelassenen Verkaufsfläche liegen. Weiterhin ist festzuhalten, dass es durch den vollständigen Wegfall des Bekleidungsmarkts (Takko) insgesamt zu einer Verringerung des Umfangs der zentrenrelevanten Sortimente am Gesamtstandort im Vergleich zur Bestandssituation kommen wird.

Mit den Festsetzungen wird eine bestandsorientierte Absicherung des bereits langjährig gegebenen Einzelhandelsstandorts gewährleistet. Gleichzeitig wird im Übrigen eine Lenkung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in die von der Stadt festgelegten zentralen Versorgungsbereiche unterstützt. Die Verträglichkeit in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt sowie auch der sortimentspezifisch betroffenen Nachbarkommunen wurde nachgewiesen. Darüber hinaus bleiben die hier zugelassenen Umfänge der künftigen Verkaufsflächen noch hinter dem vom Einzelhandelsgutachter geprüften Vorhaben zurück, so dass gegenüber den im Gutachten ermittelten Umverteilungsquoten von noch etwas geringeren Auswirkungen auszugehen ist. Dazu wird insbesondere auf Punkt 4 dieser Begründung verwiesen.

Die Stadt bewertet die vorliegende Planung im Rahmen der Gesamtabwägung daher als vertretbar. Sie trägt zur Sicherung vorhandener Versorgungsstrukturen bei. Mit den getroffenen Regelungen wird den bereits ansässigen Lebensmittelmärkten und den ergänzenden kleinflächigen Läden bzw. Konzessionären gleichzeitig eine inzwischen marktübliche Ausgestaltung ermöglicht.

Die Beschränkung der Lieferzeiten dient der weiteren Einbindung in die umgebende Siedlungsstruktur. Auf Grundlage des Schallgutachtens zur vorliegenden Bebauungsplanänderung⁸ werden die Lieferzeiten aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes auf den Tagzeitraum beschränkt. Auf das Kapitel 5.5 „Immissionsschutz“ wird diesbezüglich ergänzend verwiesen. Diese Vorgaben zum Betriebsablauf sind Bestandteil der Festsetzung der Zweckbestimmung und Art der Nutzung gemäß § 11(3) BauNVO.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere planungsrechtliche Regelungen werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen in der gegebenen Lage im Siedlungszusammenhang bedarfsorientiert entwickelt. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die Grundflächenzahl GRZ wird im Sondergebiet in Anlehnung an den Umfang der Bestandsbebauung sowie auch das Projekt mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung grenzt den baulichen Umfang anhand des Charakters der angestrebten Nutzungsarten angemessen ein und gewährleistet gleichzeitig ausreichend Flexibilität zur Ausgestaltung des Gebäudes.

Ebenfalls anhand typischer Anforderungen der geplanten Nutzungen wird ergänzend eine Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 eröffnet. Branchenüblich ist davon auszugehen, dass diese überwiegend für die erforderlichen Stellplätze in Anspruch genommen werden wird. Eine solche Festsetzung ist nach § 19(4) Satz 3 BauNVO möglich. Sofern darin eine Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulicher Nutzung nach § 17 BauNVO zu sehen ist, liegen hier die dafür erforderlichen städtebaulichen Gründe sowie auch die nötigen ausgleichenden Umstände in Bezug auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vor:

Die Festsetzung unterstützt die Umsetzung einer geordneten, zusammenhängenden Stellplatzanlage und die Sicherung geordneter Abläufe für Liefertätigkeiten. Überschreitungen der GRZ können eine weitere Versiegelung des Bodens sowie Einschränkungen der Möglichkeiten gärtnerischer Gestaltung mit sich bringen. Hieraus können sich z. B. Beeinträchtigungen für das Kleinklima ergeben. Die im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe können auch in Kerngebieten mit einer grundsätzlich möglichen Vollversiegelung zugelassen werden. Die Flächen des vorliegenden Sondergebiets sind bereits heute aufgrund der bestehenden Nutzungen mit Ausnahme des Böschungsbereichs der Bega nahezu vollständig versiegelt. Der Umfang der zulässigen Versiegelung wird demgegenüber durch die Festsetzung nicht erhöht.

Im Nahbereich der Bega werden daneben überlagernd im Sondergebiet Festsetzungen zur Erhaltung und naturnahen Weiterentwicklung des Böschungsbereichs getroffen.

Wesentliches Ziel der vorliegenden Planänderung ist die Standortsicherung der bestehenden Lebensmittelmärkte. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse durch den bestandsorientierten Neubau sowie die Neuordnung des Geländes insgesamt ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, zum einen, da Wohnnutzungen im Sondergebiet selbst nicht zuläs-

⁸ Dekra Automobil GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Rewe- und Aldi-Marktes an der Straße „Steinweg 66“ in Lemgo, Bielefeld, September 2017

sig sind. Zum anderen werden schalltechnisch relevante Bestandteile der Neuordnung und des Neubaus in ausreichendem Abstand zu einzelnen umliegenden Wohnnutzungen am langjährig gesicherten, bestehenden Gewerbestandort entwickelt. Im vorliegenden Fall wird außerdem lediglich eine Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ermöglicht, Besonnung und Belüftung im Umfeld werden dadurch nicht beeinträchtigt. Somit bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, soweit sie hier überhaupt betroffen sind, auf Planungsebene weiterhin gewahrt.

Das Plangebiet ist durch die umgebenden öffentlichen Straßen und die vorhandenen Zufahrten leistungsfähig erschlossen. Eine signifikante Verstärkung nachteiliger Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf die von § 17(2) BauNVO erfassten Belange wird im Ergebnis nicht gesehen. Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrads und vor dem Hintergrund der innerörtlichen Lage wird die Vorgehensweise zur Sicherung der Erschließung und insbesondere zur Gewährleistung eines ausreichenden Stellplatzangebots für vertretbar erachtet. Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

- Die Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen tragen weiter dazu bei, die verträgliche Einbindung in die gewerblich geprägte Umgebung sicherzustellen. Die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss orientiert sich am bestehenden Gebäude ebenso wie an dem typischen Bedarf für die geplanten Nutzungen und der konkreten Neuplanung. Durch die festgesetzte, maximale Gesamthöhe von 101,0 m über NN - entsprechend 7,5 m über einer angenommenen Bezugshöhe von 93,5 m über NN - wird die angemessene Einfügung des neuen Gebäudes für die Lebensmittelmärkte und die ergänzenden kleinteiligen Nutzungen in das städtebauliche Umfeld weiter unterstützt.

Zur angemessenen Berücksichtigung von technischen Anforderungen, die sich ggf. im Rahmen der Umsetzung ergeben können, wird eine Ausnahmeregelung aufgenommen, nach der eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gesamthöhe durch technisch bedingte Aufbauten wie etwa Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m zugelassen werden kann. Dadurch, dass diese Anlagen nur im untergeordneten Rahmen zulässig sind, wird eine Verträglichkeit gegenüber der Nachbarbebauung gewährleistet.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird in Metern über NHN (Normalhöhennull) getroffen und ist damit eindeutig und vollzugsfähig, ein nachvollziehbarer Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft wird gesichert.

- Baugrenzen setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zu den angrenzenden Straßen und zur Nachbarbebauung. Im Ursprungsplan ist das „Baufenster“ i. W. am damals bestehenden Marktgebäude ausgerichtet worden. In ähnlicher Weise wird auch künftig verfahren, indem die überbaubaren Flächen an der konkreten Projektplanung ausgerichtet werden.

Damit werden sie in Richtung Osten verlagert, was auch unabhängig von der bekannten Projektplanung als sinnvoll angesehen wird. Auf diese Weise werden die künftige Ausgestaltung einer zusammenhängenden Stellplatzanlage und die Ausrichtung der künftigen Eingänge der einzelnen Geschäfte in Richtung dieser gemeinsamen Stellplatzanlage begünstigt.

Gegenüber dem Bestand mit Stellplätzen und Eingängen an drei Seiten des bestehenden Gebäudekomplexes wird damit eine Verbesserung der städtebaulichen Ordnung unterstützt.

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird im Vergleich zum Ursprungsplan etwas ausgeweitet, um eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung zu wahren. Auch definiert er bereits weitgehend den Umfang der durch die Hauptnutzungen versiegelbaren Flächen, so dass die Festsetzung der GRZ von 0,4 eng mit dieser Abgrenzung der überbaubaren Flächen korrespondiert. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

- Im Zusammenspiel mit den Regelungen zu den überbaubaren Flächen werden auch die Flächen für Stellplätze konkret verortet und dem östlich platzierten Baufeld im Sinne der geordneten Weiterentwicklung des Standorts i. W. vorgelagert.
- Nebenanlagen werden auf der überlagernd im Sondergebiet festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausdrücklich ausgeschlossen. Die Festsetzung stellt klar, dass der Uferbereich der Bega von sämtlicher Bebauung freigehalten werden soll, um eine naturnahe Fortentwicklung zu ermöglichen.
- Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt gemäß der „kann“-Vorschrift in § 22 BauNVO nicht, diese ist bereits durch die Dimensionierung der überbaubaren Flächen, deren Lage und die Festsetzung der maximalen Bauhöhe ausreichend bestimmt. Auch eine Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ ist nicht erforderlich, da die Einhaltung des entsprechenden Höchstmaßes nach § 17 BauNVO bereits durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen und die vorgegebene Zahl von höchstens einem Vollgeschoss gesichert ist.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur weiteren Sicherung der Planungsziele werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB. Ziel ist die gestalterisch positive Einbindung in den Siedlungsraum und die umgebende Bebauung. Im Wesentlichen sind im vorliegenden Plangebiet dabei die einheitliche Ausführung zusammenhängender Baukörper, die Ausführung von Werbeanlagen und Begrünungen wichtig.

Die prägenden Dachformen im gewerblichen Umfeld sowie entlang des Steinwegs sind das Flachdach und das Satteldach, was i. W. auch der Bestandsbebauung im Änderungsbereich entspricht (Flachdach, Sattel- bzw. Sheddächer). Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird künftig nur noch das Flachdach zugelassen. Es stellt die heute typische Dachform für moderne Lebensmittelmärkte dar und bietet sich bei der Dimension des neuen Baukörpers ausdrücklich an. Darüber hinaus unterstützt die Festsetzung die unten dargelegte Regelung zur einheitlichen Gestaltung eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes.

Die Umsetzung unterschiedlicher Dachformen z. B. an den beiden zulässigen Lebensmittelmärkten in dem zusammenhängenden Baufeld würde der angestrebten, verbesserten städtebaulich-gestalterischen Ordnung entgegenstehen. Empfohlen wird im Übrigen die zumindest teilweise Begrünung künftiger Flachdächer sowie einer Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist darüber hinaus die einheitliche Gestaltung von zusammenhängenden Baukörpern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit beispielsweise nicht zueinander passenden Fassadenmaterialien oder Farben an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper können die Außenwirkung des Gebäudes auf das Umfeld nachhaltig stören. Daher sind die Materialien und Farben der Wände und Fenster von zusammenhängenden Baukörpern einheitlich zu gestalten, um eine harmonische Wirkung zu sichern.

Werbeanlagen können auf Umfeld und Ortsbild sehr negative Auswirkungen entfalten. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und den städtebaulichen Charakter der Umgebung berücksichtigen und sich unterordnen. Daher sind grundsätzliche Regelungen geboten, maßgeblich sind in diesem Fall die Zuordnung zu den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sowie die Größe und der Anbringungsort. Dazu werden i. W. die Regelungen aus der Ursprungsplanung übernommen, die eine Größe von Werbeanlagen von höchstens 8% der längsten straßenseitigen Fassaden zulassen. Des Weiteren werden Regelungen zu freistehenden Werbeanlagen aufgenommen, die einerseits dem heute üblichen Bedarf der Außendarstellung von Betrieben entsprechen und andererseits noch eine angemessene Straßenraumwirkung sichern.

Vorgaben zur Begrünung der Stellplatzanlage und der sonstigen Freiflächen des geplanten Sondergebiets werden bestandsorientiert anhand der Ursprungsplanung übernommen. Demgegenüber erfolgen aber nun keine Vorgaben zu konkreten Standorten, um in der Umsetzung eine angemessene Flexibilität zu wahren.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt wie im Bestand über die zwei vorhandenen Zu- und Ausfahrten am Steinweg. Eine ergänzende Ein- und Ausfahrt besteht von der Stichstraße der Lageschen Straße südlich des Gebäudes Nr. 54a im Westen aus. Als Änderung gegenüber Bestandssituation wird die östliche Ein- und Ausfahrt für den Anlieferungsverkehr gesperrt und nur für Kunden und Mitarbeiter freigegeben. Der Anlieferungsverkehr wird künftig vollständig über die westliche Ein- und Ausfahrt vom Steinweg abgewickelt.

Über den Steinweg gelangt man in nordöstlicher Richtung in das Stadtzentrum Lemgos. Die Lagesche Straße im Südwesten bindet im weiteren Verlauf an die B 238 an und sichert somit die Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz. Durch die Planung, die u. a. eine neue Bebauung in etwa gleichem Umfang wie im Bestand vorsieht, wird mit keiner wesentlichen Zunahme der Verkehrsbewegungen gerechnet. Das umliegende Straßennetz wird weiterhin insgesamt als ausreichend leistungsfähig angesehen, um die durch die Modernisierung und damit verbundene Attraktivitätssteigerung möglichen, geringfügigen zusätzlichen Verkehrsbewegungen aufnehmen zu können.

Eine nähere, z. B. gutachterliche Betrachtung wird aus diesen Gründen bisher nicht für erforderlich gehalten.

Im Zuge der Neuordnung sollen die bisher auf dem Grundstück verteilten Stellplätze weit überwiegend im Westen, vor dem neuen Gebäudekomplex in einer gemeinsamen, zusammenhängenden Stellplatzanlage mit etwa 175 Stellplätzen gebündelt werden. Eine entsprechende Stellplatzfläche wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die übrigen Freiflächen im Südosten, Osten und Nordosten des künftigen Baukörpers werden i. W. der Abwicklung des Anlieferungsverkehrs dienen.

Das Erfordernis der Errichtung öffentlicher Parkplätze wird aufgrund der Planung nicht gesehen.

Ein Anschluss an den ÖPNV ist über die Haltestellen Heutor etwa 250 m entfernt im Nordosten sowie den Bahnhof Lemgo etwa 600 m fußläufig entfernt im Südosten gesichert. Vom Bahnhof fährt die Regionalbahn RB 73 in Richtung Bielefeld. Darüber hinaus verkehrt von dort aus eine Vielzahl innerstädtischer und regionaler Busverbindungen. Somit ist insgesamt eine gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

Eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ist ausreichend in den vorhandenen Straßenräumen in der Umgebung gegeben. Weitere Wegeverbindungen sind bislang nicht vorgesehen.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch auf das Plangebiet einwirkende Immissionen aus Verkehr, Gewerbe etc. oder durch aus dem Planvorhaben resultierende Emissionen auf das Umfeld sind aus Sicht des Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Konflikträchtige Vorbelastungen für das Plangebiet (Immissionen von Verkehrswegen, aus der Landwirtschaft, von bestehenden Gewerbenutzungen etc.) sind angesichts der angestrebten Planungsziele und -inhalte nicht bekannt.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung sind i. W. die durch die Planung verursachten Immissionen für die umgebenden Nutzungen zu betrachten. Entsprechende Konflikte sind im Bestand bisher nicht bekannt.

a) Geräusch-Immissionen, Auswirkungen der Planung auf das Umfeld

Der vorhandene und neu zu ordnende Einzelhandelsstandort liegt an einem vorhandenen, seit Jahrzehnten gewachsenen, gewerblichen Schwerpunkt der Stadt. Es handelt sich insgesamt um das älteste Gewerbe- und Industriegebiet „Grevenmarsch“ der Stadt Lemgo. Gewerblich-industrielle Nutzungen waren hier bereits vor der Aufstellung der heute geltenden Bebauungspläne mit überwiegender Festsetzung von Gewerbegebieten vorhanden. Auf den aktuellen Planflächen selbst (Steinweg 66) bestand laut den städtischen Bauakten seit 1887 eine Leinweberei. Eine Nutzungsänderung der westlichen Werksgebäude zugunsten eines Verbrauchermarkts wurde 1961 genehmigt, im nordöstlichen Teil befand sich zu dem Zeitpunkt eine Marmorschleiferei. 1973 wurde im Süden des Grundstücks eine Tankstelle genehmigt.

Immissionsorte im Umfeld bewertet die Stadt vor diesem Hintergrund wie folgt:

- IO1, IO2 - Wohnhaus Trophagener Weg 10, Friedhof Lagesche Straße/Trophagener Straße

Südwestlich des vorliegenden Plangebiets befinden sich mit einem Friedhof und zwei Einzelhäusern mit Wohnnutzung Immissionsorte an der Trophagener Straße. Hier gilt kein Bebauungsplan, der Bereich ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für den Friedhof und das südlich angrenzende Wohnhaus wird von der Stadt aufgrund der Randlage am gewerblich-industriellen Gesamtstandort der Ansatz der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/ nachts als sinnvoll und folgerichtig erachtet, wobei im Falle des Friedhofs nicht von einer schützenswerten Nachtnutzung ausgegangen werden muss.

- IO3 - Wohnhaus Lagesche Straße 56

Es handelt sich nach den Erkenntnissen der Stadt um ein betriebsbezogenes Wohnhaus im festgesetzten Gewerbegebiet. Vor diesem Hintergrund werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von tags/nachts 65/50 dB(A) angesetzt.

- IO4 - Bürogebäude Lagesche Straße 54 (Zollamt)

Beim Zollamt handelt es sich um eine Büronutzung im festgesetzten Gewerbegebiet. Die Stadt erachtet daher die Zugrundelegung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete hier für sinnvoll und angemessen. Der Schallgutachter geht nach dem Kommentar zur TA Lärm (LAI, 19.04.2001) davon aus, dass für Büroräume zur Nachtzeit der Immissionsrichtwert der Tagzeit berücksichtigt wird. Er legt daher tags/nachts 65/65 dB(A) zu Grunde. Die Stadt hält diesen Ansatz für richtig.

- IO5-IO7 - Wohn-/Geschäftsgebäude Lagesche Straße 54a sowie Lagesche Straße 54b (kein IO)

Die Flächen, auf denen sich die Gebäude Lagesche Straße 54a und 54b befinden, sind als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit Stand von 1972 existiert eine Genehmigung zu dem Gebäude mit der heutigen Adresse Lagesche Straße 54a als „Betriebswohnung und Büro“. Die Stadt hält hier den Ansatz der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von tags/nachts 65/50 dB(A) für angemessen und folgerichtig. Diese sind in das Gutachten eingeflossen.

- IO8 - Büronutzung in der Straße An der Bega

Es handelt sich um eine Büronutzung im faktischen Gewerbegebiet. Die Stadt hält hier aus den gleichen Gründen wie beim IO4 den Ansatz von Immissionsrichtwerten von tags/nachts 65/65 dB(A) für richtig. Diese sind in das Gutachten eingeflossen.

- IO9-IO11 - Wohn-/Geschäftsgebäude in der Straße An der Bega

Es handelt sich nach den Erkenntnissen der Stadt um betriebsbezogene Wohnhäuser im festgesetzten Gewerbegebiet. Vor diesem Hintergrund werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von tags/nachts 65/50 dB(A) angesetzt.

- IO12-IO13 - Wohngebäude Steinweg 52

Zu dem Wohnhaus Steinweg 52 finden sich ab 1910 in den Bauakten diverse Genehmigungen, die keine Wohnnutzungen enthielten. Zu diesem Zeitpunkt existierte das Wohnhaus bereits, da es in den Lageplänen jeweils mit eingezeichnet ist. Eine gesonderte Genehmigung ist nicht vorhanden. Das Wohnhaus liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 01.38 Steinweg / Herforder Straße mit Rechtskraft seit dem 25.04.1989. Dieser setzt für diesen Teilbereich ein Gewerbegebiet (GE) fest. Hierin können gemäß der textlichen Festsetzungen „Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn planerisch keine Bedenken bestehen“. Aus der historischen Gesamtbetrachtung dieses Gebiets heraus ergibt sich, dass das Wohnen in diesem Bereich ggf. bereits vor der gewerblichen Nutzung bestand, die sich erst sukzessive mit dem ursprünglichen Ansatz der Leinweberei auf dem westlichen Nachbargrundstück entwickelte. Vor diesem Hintergrund erachtet die Stadt nach Vorberatung mit dem Kreis Lippe hier einen Ansatz der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (60/45 dB(A) tags/nachts) für angemessen. Dies ist in das Schallgutachten eingeflossen.

- IO14 - Büronutzung Steinweg 61

Es handelt sich um eine Büronutzung im faktischen Gewerbegebiet. Die Stadt hält hier aus den gleichen Gründen wie beim IO4 den Ansatz von Immissionsrichtwerten von tags/nachts 65/65 dB(A) für richtig. Diese sind in das Gutachten eingeflossen.

- Planungsrechtliche Situation - Gesamtschau

Die aktuellen Planflächen sowie östlich und nordöstlich anschließende Flächen und der Bereich des Zollamts sind durch den auch der vorliegenden 1. Änderung zu Grunde liegenden Bebauungsplan Nr. 26 01.38 überplant. Dieser setzt seit 1989 zwischen Steinweg und Grevenmarschstraße überwiegend ein Gewerbegebiet sowie teils ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verbrauchermarkt“ und ein Industriegebiet fest. Für das Gewerbe- und Industriegebiet ist dabei eine Gliederung nach dem damals geltenden Abstandserlass NRW enthalten. Für die westlich an das heutige Plangebiet anschließenden Flächen ist im Jahr 2000 der einfache Bebauungsplan Nr. 26 01.54 aufgestellt worden, der hier die Nutzungsart als Gewerbegebiet klarstellt und daneben Detailregelungen zur Steuerung des Einzelhandels enthält.

Trotz der gewerbe- und einzelhandelsbezogenen Bestandssituation ist mit Blick auf die auf Nachbarflächen noch vorhandenen Wohnnutzungen eine schalltechnische Untersuchung⁹ eingeholt worden. Auf dieser Grundlage kann die Verträglichkeit der umstrukturierten Einzelhandelsnutzungen näher beurteilt werden.

- Bewertung durch den Schallgutachter

Mit Ausnahme der Immissionsorte am Gebäudes Lagesche Straße 54a (= IO 5, IO 6, IO 7) legt der Schallgutachter zur Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastungen aus dem Umfeld im Sinne der TA Lärm einen pauschalen Abschlag von den jeweils angesetzten Immissionsrichtwerten von jeweils 6 dB(A) zu Grunde. Für die Nachtzeit wird auch an den o. g. Immissionsorten so verfahren. In der Tagzeit wird hier kein pauschaler Ansatz der Vorbelastung gewählt, sondern diese wird anhand von Übersichtsmessungen an drei Tagen Ende August/Anfang September 2017 berücksichtigt. Aufgrund der räumlichen Lage mit direkter Nachbarschaft zur bestehenden und neu zu ordnenden Stellplatzanlage im aktuellen Plangebiet war hier keine maßgebliche Vorbelastung aus benachbarten Gewerbe-/Industrienutzungen erwartet worden. Die Übersichtsmessungen im Sommer 2017 haben dies bestätigt.

In der Untersuchung berücksichtigt werden die neu geordneten Einzelhandelsnutzungen gemäß den geplanten Festsetzungen, soweit sie schalltechnisch relevant sind. Darüber hinaus werden die planungsrechtlich - wie im Ursprungsplan - nicht abgesicherte, aber tatsächlich ausgeübte, genehmigte Nutzung des Bettwaren- und Heimtextilfachmarkts (Dänisches Bettenlager) und die nicht mehr ausgeübte, aber noch Bestandsschutz genießende Fachmarktnutzung (ehemals Fressnapf) einbezogen.

Der Beurteilung der künftigen Geräuschsituation wurde die hierfür maßgebliche TA Lärm zugrunde gelegt. Zu berücksichtigende Schallquellen sind v. a. die gebündelte Stellplatzanlage auf der West-/Südseite, die Warenanlieferung inklusive Ladetätigkeiten, Entsorgung von Abfällen sowie der Betrieb technischer Einrichtungen.

⁹ Dekra Automobil GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Rewe- und Aldi-Marktes an der Straße „Steinweg 66“ in Lemgo, Bielefeld, September 2017

Das schalltechnische Gutachten geht von folgenden wesentlichen Rahmenbedingungen aus:

- Lkw-Anlieferungen nur in der Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr), Umfang nach Angaben aus der Projektplanung,
- Betrieb eines Abfall-Presscontainers auf der Nordseite des geplanten Aldi-Markts (Nutzung 30 min/Tag, zweimaliger Austausch/Tag),
- Stellplatzanlage mit 175 Stellplätzen,
- Nur geringfügige Stellplatznutzung in der Nachtzeit (< 20 Pkw-Bewegungen pro Nachtstunde),
- 3 Boxen für Einkaufswagen im Bereich der Stellplatzanlage, zeitliche Einwirkung für das Zusammenschieben von Einkaufswagen 4 Stunden und 21 Minuten pro Tag, aufgeteilt auf 1 Stunde und 27 Minuten pro Einkaufswagenbox,
- Kontinuierlicher Betrieb technischer Einrichtungen im östlichen, nördlichen und südlichen Dachbereich (24h/Tag).

Unter Berücksichtigung der o. g. wesentlichen Rahmenbedingungen, weiterer Details zum konkreten Projekt sowie soweit aus Sicht des Schallgutachters bzw. nach den messtechnischen Ergebnissen erforderlich auch der Vorbelastung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tages- und soweit relevant auch zur Nachtzeit an allen untersuchten Immissionsorten (IO1-IO14) überwiegend deutlich unterschritten sowie mindestens eingehalten werden. An den meisten Immissionsorten sind die Unterschreitungen so groß, dass von einer schalltechnischen Irrelevanz auszugehen ist.

Dies betrifft unter Berücksichtigung einer baulichen Abschirmung des östlichen Anlieferbereichs des geplanten Gebäudekomplexes auch die Immissionsorte IO12/IO13, für die seitens der Stadt ein vom geltenden Planungsrecht abweichender Ansatz der Immissionsrichtwerte als angemessen angesehen wird selbst bei Ansatz der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete. Zudem sind entsprechend der ermittelten Ergebnisse keine unverträglichen kurzfristigen Geräuschspitzen durch Bremsen etc. zu erwarten.

Das gesamte Schallgutachten ist als Anlage zur Begründung verfügbar.

Zur Berücksichtigung der nachbarlichen Schallschutzbelange bereits auf Ebene des Bebauungsplans wird in der Festsetzung der Nutzungsart im Sondergebiet die Beschränkung der Lieferzeiten auf den Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) aufgenommen. Weitere Regelungen werden auf Ebene des Bebauungsplans nicht als erforderlich angesehen. Weitere schalltechnisch relevante Details, die im Schallgutachten teils beispielhaft dargelegt sind, können je nach genauer Projektplanung im Rahmen der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt und soweit erforderlich durch Auflagen in der Genehmigung gesichert werden. Dies betrifft z. B. auch die Errichtung einer nach Norden mindestens 8 m langen und mindestens 2,5 m hohen Lärmschutzwand im direkten Anschluss an die Anlieferrampe im Osten des geplanten Gebäudes.

Durch die Planung kommt es allenfalls aufgrund der mit der Modernisierung des Einzelhandelsstandorts zu erwartenden Attraktivitätssteigerung ggf. zu einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Da der Gesamtumfang der Verkaufsflächen nicht erhöht wird, sind diesbezüglich keine Verkehrssteigerungen zu erwarten. Im Umfeld werden somit angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft keine potenziellen Immissionsprobleme aufgrund zusätzlichen anlagenbezogenen Verkehrs erwartet.

Die Planung wird in der Gesamtschau mit Blick auf die Schallschutzbelange der Nachbarschaft als verträglich und vertretbar angesehen.

b) Sonstige Immissionen im Plangebiet

Eine Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im innerörtlichen Bereich. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Erschütterungen, Luftverunreinigungen etc.) liegen nicht vor.

Die Immissionsschutzbehörde des Kreises Lippe weist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte darauf hin, dass sich auch zu anderen Immissionsschutzbelangen neben dem Schallschutz (z. B. Luftreinhaltung, Gerüche, Lärm, Licht) das Erfordernis von Auflagen auf Genehmigungsebene ergeben kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen solchen ggf. erforderlichen, weiteren Auflagen zum Schutz der Nachbarschaft im Rahmen der Genehmigungsplanung nicht entgegen.

Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz- und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich Abwasser und Energieversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Stadtgebiet. Technische Planungen werden soweit erforderlich im Rahmen der Umsetzung eingeleitet.
- Die Wasserversorgung erfordert ggf. neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Die einschlägigen Regelungen der DVGW-Arbeitsblätter sind in der konkreten Projektplanung zur Grunde zu legen.
- Nach Mitteilung des Geschäftsbereichs Straßen und Entwässerung der Stadt Lemgo (SEL) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte wird das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser an die Mischwasserkanalisation im Steinweg angebunden. Die weitere Ableitung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur Zentralkläranlage Lemgo.

b) Wasserwirtschaft

Nach Landeswassergesetz (LWG NRW) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten bebaut. Der Versiegelungsgrad der Planflächen wird in Bezug auf die Bestandssituation in etwa gleich bleiben. Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist somit voraussichtlich nicht sinnvoll. Daher soll die Niederschlagsentwässerung wie im Bestand über die Einleitung in die bestehenden Kanäle erfolgen (s. o.).

Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser reduziert die abzuleitende Menge und wird grundsätzlich empfohlen. Für den Fall, dass auf Ebene der Umset-

zung ggf. teils eine Ableitung unverschmutzten Niederschlagswassers in die Bega erfolgt, weist der Geschäftsbereich Straßen und Entwässerung der Stadt Lemgo (SEL) darauf hin, dass Entwässerungsleitungen, die Oberflächenwasser zur Bega abführen, gegen Rückstau zu sichern sind.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungszusammenhangs im Südwesten von Lemgo. Es ist durch die bisherige gewerbliche Nutzung mit der Bestandsbebauung sowie die ausgeprägten versiegelten Flächen bereits stark anthropogen überprägt. Gleiches gilt für das Umfeld. Relevante Grünstrukturen sind in den Uferbereichen der Bega zu sehen. Im vorliegenden Änderungsbereich hat der Ursprungsplan hier eine Anpflanzfestsetzung enthalten. Um in ähnlicher Weise, angepasst an heutige Entwicklungsvorstellungen für den Böschungsbereich, eine Erhaltung und naturnahe Fortentwicklung der vorhandenen Struktur zu sichern, wird hier überlagernd im Sondergebiet SO eine entsprechende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist für alle natur- und landschaftsschutzbezogenen Schutzgüter von starken Vorbelastungen auszugehen. Der Ursprungsplan enthält für die Planflächen neben der o. g. Anpflanzungsfestsetzung keine grünordnerischen Vorgaben. Auch im Rahmen der vorliegenden Planung wird aufgrund der erläuterten gegebenen Situation kein Anlass bzw. Erfordernis für zusätzliche grünordnerische Regelungen gesehen. Im Rahmen der Umsetzung ist mit einer gewissen Eingrünung auf den nicht überbaubaren Flächen insbesondere am Südrand zum Steinweg zu rechnen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder sonstige schutzwürdige Biotop liegen in großer Entfernung vom Plangebiet und sind durch Bebauung und Verkehrsflächen abgesetzt. Diese sind daher ebenfalls nicht vom vorliegenden Bebauungsplan betroffen. Die Planung entwickelt den Siedlungsbereich im Inneren weiter. Vor diesem Hintergrund sind keine Beeinträchtigungen der geschützten Gebiete durch die Planung zu erwarten.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). Die Umweltprüfung ist nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Nach § 2(4) BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens als Teil II der Begründung erarbeitet.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch den Abriss und die neue Bebauung, ein geringfügiges erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Ebenfalls sind durch die Neubebauung Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Durch die Lage im Siedlungsbereich und durch Minderungsmaßnahmen (Höhenbegrenzung, Festsetzungen zur Baugestaltung und Begrünung etc.) werden diese Auswirkungen jedoch verringert. Darüber hinaus werden die Erhaltung und Weiterentwicklung der Uferböschung der Bega durch die Planung gesichert.

Nach heutigem Stand sind keine erheblichen negativen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die zu prüfenden Schutzgüter erkennbar. Mit der Sicherung einer geordneten Weiternutzung des bereits seit Jahrzehnten bebauten Standorts ergeben sich positive Umweltauswirkungen.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Bodenschutzklausel im Sinne des BauGB in Verbindung mit Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen.

Für die im Plangebiet vorliegenden Lehmböden ist nach den Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen die Schutzstufe 3 bzw. Schutzstufe 1 als „(besonders) schutzwürdige fruchtbare Böden“ definiert.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich besteht das Bestreben, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Das vorliegende Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang und ist bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt. Lediglich die Uferbereiche der Bega im äußersten Norden des Geltungsbereichs sind unversiegelt.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung sind die Böden im gesamten Plangebiet vollständig überprägt. Dies gilt insbesondere in Bezug auf das Schutzziel „fruchtbare Böden“, eine landwirtschaftliche Nutzung besteht hier seit Jahrzehnten nicht mehr. Deren Wiederaufnahme ist auch unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung aufgrund der langjährigen Lage des Standorts inmitten des Siedlungszusammenhangs nicht zu erwarten. Die Planung in diesem innerstädtischen Bereich dient der Neuordnung und entsprechenden Weiternutzung von baulich bereits intensiv genutzten Flächen. Eine Beibehaltung der intensiven baulichen Nutzung für die Neuordnung und Fortentwicklung des Einzelhandelsstandorts wird wegen der bereits gegebenen Vorbelastungen durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatz- und Rangierflächen hier als vertretbar angesehen. Die zulässige versiegelbare Fläche wird sich ge-

genüber den planungsrechtlichen Möglichkeiten des bisherigen Sondergebiets nicht vergrößern.

Auch der Böschungsbereich der Bega wird wie bisher von zusätzlicher baulicher Inanspruchnahme freigehalten.

Die Stadt ist grundsätzlich bestrebt, Neuversiegelungen und die Inanspruchnahme des Außenbereichs zu begrenzen und vorrangig Flächen im Siedlungszusammenhang fortzuentwickeln. Mit der vorliegenden Planung trägt sie dieser Zielsetzung, dem Schutzgut Boden sowie der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

Die Planung führt zu keinen neuen Eingriffen in die örtlich ursprünglich gegebenen, schutzwürdigen Böden. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung daher für angemessen und vertretbar gehalten, auch mit Blick auf die kartierte Schutzwürdigkeit der lokalen Böden.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird.

Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW¹⁰ zu Grunde gelegt werden. Aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen mit Lage inmitten des Siedlungszusammenhangs, bereits seit Jahrzehnten bestehender Bebauung und Versiegelung der überwiegenden Planfläche selbst und Festsetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Böschungsbereichs der Bega reicht hier dabei nach bisheriger Kenntnis eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (Vorprüfung) nach der o. g. Handlungsempfehlung aus. Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 3919 Quadrant 3 (Lemgo) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Fließgewässer und Gebäude potenziell 12 Fledermausarten (alle streng geschützt), 16 Vogelarten (davon 9 streng geschützt) und mit dem Kammmolch eine Amphibien- sowie dem Nachtkerzen-Schwärmer eine Schmetterlingsart (beide ebenfalls streng geschützt) vorkommen.

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen das Große Mausohr sowie der Kleinabendsegler in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Bei den Vögeln ist für Kuckuck, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Nachtigall, Rotmilan und Feldsperling ein ungünstiger Erhaltungszustand attestiert sowie ebenfalls für den Kammmolch. Das Rebhuhn befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen einzelner, ggf. auch planungsrelevanter Arten im überplanten Bereich vor.

Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten intensiv anthropogen genutzt und ist weitgehend bebaut bzw. versiegelt.

¹⁰ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Auf Grund der vorhandenen Nutzung und Bebauung und der bestehenden Störeinflüsse im Plangebiet sowie im umgebenden Siedlungsbereich ist davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten überwiegend bereits vor langer Zeit in Richtung des freien Landschaftsraums im Außenbereich der Stadt ausgewichen sind.

Es ist davon auszugehen, dass die Planflächen selbst allenfalls durch siedlungsfolgende bzw. sogenannte „Allerweltsarten“ genutzt werden.

In Bezug auf die Wirkfaktoren der Planung ist festzuhalten, dass es nur im Rahmen der Umsetzung ggf. zu Beeinträchtigungen von Belangen des Artenschutzes kommen könnte z. B. beim Abriss der Bestandsgebäude. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist diesbezüglich im Rahmen der Umsetzung zu unterbinden, z. B. durch fachkundliche Begleitung von Abrissarbeiten o. ä.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt daher bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden.

Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher bisher nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege und im Sinne des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung erforderlich. Bestehende Infrastruktur kann sinnvoll mit- bzw. weitergenutzt werden.

Da es sich um eine Weiternutzung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts handelt, großräumige Versiegelungen bereits vorhanden bzw. zulässig sind und mit der Planung keine Erhöhung des Versiegelungsgrads zu erwarten ist, wird im Sinne des § 1a(3) Satz 6 BauGB kein externes Ausgleichserfordernis gesehen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung muss die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Rechtlich ist inzwischen klargestellt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen im Siedlungszusammenhang. Die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Im vorliegenden Plangebiet wird eine Neuordnung und Fortentwicklung im vorhandenen Siedlungsbereich unterstützt. Durch die Neuordnung i. W. der versiegelten Flächen werden keine wesentlichen Änderungen gegenüber der Bestandssituation eintreten. Die Gesamtfläche besitzt aufgrund Ihrer Lage am langjährig bestehenden Gewerbestandort keine besondere Klimaschutzfunktion, auch eine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche wird nicht gesehen. Der Neubau eines Gebäudekomplexes für den Einzelhandel mit künftiger Gebäudehülle/Gebäudetechnik nach heutigem, modernem Standard anstelle des veralteten Bestandsgebäudes sowie die Neuordnung der Fläche mit Bündelung des ruhenden Verkehrs auf einer zusammenhängenden Stellplatzfläche werden für sinnvoll gehalten. Zudem lässt der Bebauungsplan die Anlage von Dachbegrünungen sowie die Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich zu (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen).

Vor dem Hintergrund der Planungsziele und der vorgesehenen Neuordnung wird von weiteren speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung angemessen berücksichtigt. Auf die Klimaschutzkonzeption¹¹ der Stadtwerke Lemgo wird ergänzend verwiesen.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

¹¹ Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH (ifeu): Endbericht, Klimaschutzkonzeption für die Stadtwerke Lemgo, Heidelberg, Dezember 2008.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*	maximal zu erwartende Versiegelung
Sondergebiet SO Großflächiger Einzelhandel "Lebensmittelmärkte", davon	1,78	1,60
Naturschutzfachliche Erhaltungs- und Fortentwicklungsfläche	0,18	./.
Gesamtfläche Plangebiet ca.	1,78	1,60

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet

9. Angabe Arten umweltbezogener Informationen gemäß § 3(2) BauGB

Zur Prüfung der schalltechnischen Auswirkungen auf das gewerblich geprägte Umfeld bei einer bestandsorientierten Neuordnung des bestehenden Einzelhandelsstandorts ist ein Schallgutachten eingeholt worden.

In Bezug auf überwiegend gewerbegebietstypische Schutzansprüche der Nachbarschaft wurde unter Berücksichtigung der festgesetzten Begrenzung von Liefertätigkeiten auf die Tagzeit eine grundsätzliche Verträglichkeit festgestellt. Weitere Detailregelungen z. B. zu Lüftungsanlagen und zu den Öffnungszeiten können anhand der künftigen konkreten Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden.

Weitere umweltbezogene Informationen:

- Umweltbericht als Teil II der Begründung
- Artenschutzrechtliche Prüfung, integriert im Umweltbericht
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB
 - Bodenschutz; Altlasten und Kampfmittel
 - Wasserwirtschaft
 - Ver- und Entsorgung
 - Immissionsschutz; Lärmschutz, Luft, Licht
 - Artenschutz
 - Klimaschutz
- Prognose von Schallimmissionen – Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Rewe- und Aldi-Marktes an der Straße Steinweg 66 in Lemgo

Die Informationen sind in die Begründung eingearbeitet

Lemgo, 01.02.2018

ALTE HANSESTADT LEMGO



(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister

Rheda-Wiedenbrück, 25.01.2018

Planungsbüro Tischmann Schrooten



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