



Zusammenfassende Erklärung

1. Planungsziele

Die Planung dient der bestandsorientierten Neuordnung des seit Jahrzehnten bestehenden Einzelhandelsstandorts im Südwesten von Lemgo zwischen der Bega im Norden und dem Steinweg im Süden.

Der Grundstückseigentümer hat dafür eine konkrete Projektplanung für einen nach Osten verlagerten einen Neubau vorgelegt, in dem wiederum zwei Lebensmittelmärkte (Voll- sortimenter und Discounter), ein Bäcker und ein Zeitschriften- und Tabakladen ange-siedelt werden soll. Dabei sind für den Discounter sowie auch den Zeitschriften- und Tabakladen Erweiterungen vorgesehen, gleichzeitig erfolgt keine Wiederansiedlung des vormals vorhandenen Textildiscounters. Das Projekt ist im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Lemgo geprüft worden, insbesondere im Hinblick auf die Einzelhandelsverträglichkeit. Gleichzeitig wurde es in Bezug auf die raumordnerische Verträglichkeit geprüft. Im Ergebnis ist die entsprechende Planaufstellung befürwortet worden.

Das Plangebiet umfasst die bereits nach dem Ursprungsplan als ähnliches Sondergebiet definierten Flächen mit etwa 1,78 ha Größe. Die Festsetzung des Sondergebets ist anhand der o. g. Zielsetzung aktualisiert worden, gleichzeitig wurde die Randzone zur Bega in aktualisierter Form mit landschaftspflegerischen Festsetzungen überplant.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben den Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Daten, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Verfahren wurde zudem ein Schallgutachten erarbeitet (Prognose von Schallimmissionen – Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Rewe- und Aldi-Marktes an der Straße Steinweg 66 in Lemgo, Dekra Automobil GmbH, September 2017). Darüber hinaus wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I nach der Handlungsempfehlung der zuständigen Ministerien durchgeführt.

Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte nach BauGB wurden die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Auf dieser Basis wurde für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar sind. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft betreffen i. W. die zu erwartende, veränderte Schallsituation. 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.

Aufgrund der bestehenden großräumigen Versiegelungen und der bestandsorientierten Sicherung des Randbereichs zur Bega mit entsprechenden landschaftspflegerischen Festsetzungen sind weder im Plangebiet selbst, noch im Umfeld erhebliche naturräumlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf hat sich aufgrund der Neuordnung im Siedlungsbestand nicht ergeben.

Ein sachgerechter Ausgleich der betroffenen Belange und eine vertretbare Entscheidung in der Bauleitplanung sind insgesamt möglich geworden. Auf die ausführliche Bearbeitung in Umweltbericht und Begründung wird verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß § 3(1)/§ 4(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.38 "Herforder Straße/Steinweg" erfolgte im Oktober/November 2017 durch Bereithaltung der Planunterlagen im Bauamt der Alten Hansestadt Lemgo zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme. Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurde im September/Oktober 2017 durchgeführt.

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo hat in seiner Sitzung am 30.01.2018 über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen.

b) Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB

Zur Entwurfsoffenlage wurden die Planunterlagen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des bisherigen Planverfahrens weiter konkretisiert. Der Entwurf hat gemäß § 3(2) BauGB mit den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Februar/März 2018 öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Über die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurde in den Sitzungen des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo am 17.04.2018, des Haupt- und Finanzausschusses am 07.05.2018 und des Rates der Alten Hansestadt Lemgo vom 11.06.2018 umfassend beraten. Der Satzungsbeschluss wurde gefasst.

c) Behandlung der Stellungnahmen aus dem Gesamtverfahren

In der Sitzung des Stadtrats vom 11.06.2018 wurde die abschließende Abwägungsentscheidung getroffen.

Im gesamten Aufstellungsverfahren sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden i. W. Stellungnahmen zu Leitungsbeständen, zum Umgang mit der Nachbarschaft zum Überschwemmungsgebiet der Bega, zu einer bereits untersuchten Altlast im Plangebiet, zur Abwasserbeseitigung (Regen- und Schmutzwasser) und zum Umgang mit der historisch gewachsenen und planungsrechtlichen Situation am festgesetzten Gewerbestandort im Plangebiet und dem Umfeld abgegeben. Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen wurden im Zuge des Aufstellungsverfahrens soweit sinnvoll und erforderlich in die Planunterlagen einschließlich des Schallgutachtens einbezogen.

Auch wurde eine intensive Stellplatzbegrünung angeregt. Der Anregung ist im Sinne einer möglichst effektiven Weiternutzung des bestehenden Einzelhandelsstandorts im Siedlungszusammenhang nicht gefolgt worden.

Des Weiteren wurden Hinweise und Anregungen vorgetragen, die sich auf die spätere Planrealisierung beziehen. Diese wurden soweit sinnvoll zu den einzelnen Verfahrensschritten in die Planunterlagen eingearbeitet. Der Bauleitplanung durchgreifend entgegenstehende Belange sind insgesamt nicht benannt worden.

4. Planentscheidung

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde in den Sitzungen des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo am 17.04.2018 und des Stadtrats vom 11.06.2018 beraten. Im Ergebnis hat der Stadtrat abschließend über die Planungsziele und über die Gesamtabwägung entschieden und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 01.38 „Herforder Straße / Steinweg“, 1. Änderung, gefasst, um die verträgliche Neuordnung des bestehenden Einzelhandelsstandorts im Bereich Herforder Straße / Steinweg mit dem Schwerpunkt des Lebensmitteleinzelhandels zu ermöglichen.

Aufgrund der festgestellten Einzelhandelsverträglichkeit, der Vorprägung durch die vorhandene Bebauung und der bereits bestehenden verkehrlichen Erschließung ist die Fläche dafür gut geeignet.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung und des Stadtrats sowie auf die Protokolle der jeweiligen Sitzungen Bezug genommen.

Alte Hansestadt Lemgo, im Juli 2018