

468 36. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Beschluss über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung und die förmliche Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung des Rates der Alten Hansestadt Lemgo hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.06.2020 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung des Rates der Alten Hansestadt Lemgo beschließt für den Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lemgoer Straße/Wasserfurche Ost“ die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einzuholen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Bekanntmachungsanordnung

Der Beschluss des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung des Rates der Alten Hansestadt Lemgo vom 16.06.2020 über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange für den Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 Abs. 5 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in Verbindung mit der Verordnung über die Veröffentlichung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) öffentlich bekannt gemacht.

Der Wortlaut des bekanntgemachten Beschlusses stimmt mit dem Beschluss des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung 16.06.2020 überein. Es wurde nach § 2 Abs. 1 und 2 der BekanntmVO verfahren.

Entsprechend diesem Beschluss wird hiermit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der zurzeit geltenden Fassung bekannt gemacht, dass der o.g. Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Dauer eines Monats in der Zeit vom

03.08.2020 bis einschl. 04.09.2020

im Bauamt der Stadt Lemgo, Heustr. 36 - 38, auf der Ebene 1 an der Aushangfläche im Besprechungsraum gegenüber der Information montags bis freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr, sowie montags bis donnerstags von 14.00 bis 16.00 Uhr bzw. donnerstags bis 17.00 Uhr zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aushängen.

Während der öffentlichen Auslegung kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während der Auslegungsfrist zur Planung äußern.

Stellungnahmen zum Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes können schriftlich an die Alte Hansestadt Lemgo, Der Bürgermeister, Stadtplanung, 32655 Lemgo, oder zur Niederschrift in der Abteilung Stadtplanung, Heustr. 36 - 38, Zimmer 406, Lemgo, vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem

Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Im Rahmen der Schutzmaßnahmen zur Verringerung der Verbreitung des Corona-Virus werden alle Personen, die die aushängenden Planunterlagen einsehen wollen, gebeten sich telefonisch unter 05261-213-324 anzumelden. Nach terminlicher Absprache wird Ihnen der Eingang im Innenhof geöffnet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einsichtnahme auf Grund des Infektionsschutzes nur Einzeln erfolgen kann. Für Fragen zu den Unterlagen stehen Ihnen die Sachbearbeiter der Abteilung Stadtplanung telefonisch zur Verfügung. Es wird darum gebeten, um persönliche Kontakte auf Grund des Infektionsschutzes zu vermeiden, nach Möglichkeit die Online-Unterlagen zur Einsichtnahme zu verwenden

Zusätzlich können die Unterlagen zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes unter <https://www.o-sp.de/lemgo/beteiligung> im Internet eingesehen werden. Auch dort kann eine Stellungnahme rechts-sicher, digital, abgegeben werden. Eine Stellung-nahme per e_mail an b.weber@lemgo.de ist ebenfalls möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 47 Abs. 2a der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ein Antrag auf Normenkontrolle unzulässig ist, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Geltungsbereich der Änderung:

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteilzentrum von Brake. Es wird im Süden durch die Parzellen der Wohngebäude der Wasserfurche 3 und der Krummen Straße 20, 18, 16, 14, 12, 10 und 8, im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 3, Flur 13, Gemarkung Brake, im Norden durch die Lemgoer Straße und im Westen durch die Straße Wasserfurche begrenzt. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 3 und 309, Flur 13, Gemarkung Brake.

Lage und Umfang des Änderungsbereichs sind aus dem in dieser Bekanntmachung abgedruckten Kartenauszug (Übersichtsplan) ersichtlich. Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus Plan und Begründung. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost“ erfolgt im Parallelverfahren.

Zusätzlich ist der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes beigefügt:

- Umweltbericht (WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Coesfeld, 11.05.2020)
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I als Bestandteil der Begründung (WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Coesfeld, 11.05.2020)
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße/Wasserfurche Ost“ der Stadt Lemgo / Geräusche Neubau Einzelhandelsmärkte ohne Nachnutzung Altstandort Edeka (AKUS GmbH, Bielefeld, 20.03.2017)

- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße/Wasserfurche Ost“ der Stadt Lemgo / Geräusche Neubau Einzelhandelsmärkte unter Annahme der Nachnutzung Altstandort Edeka (AKUS GmbH, Bielefeld, 09.02.2018)

- Schalltechnische Untersuchung zu den Geräusch-Immissionen des KFZ-Verkehrs auf öffentlichen Straßen im Umfeld des Gebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost“ in Lemgo / Geräusche Kfz durch Betrieb Lebensmittelmärkte (AKUS GmbH, Bielefeld, 08.02.2018)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost“ der Stadt Lemgo; unser schalltechnisches Gutachten BLP-16 1150 01 vom 20.03.2017 / Stellungnahme zur Dimensionierung der Schallschutzwand (AKUS GmbH, Bielefeld, 19.03.2018)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost“ der Stadt Lemgo; unser schalltechnisches Gutachten BLP-16 1150 01 vom 20.03.2017, BLP-18 1024 01 vom 09.02.2018 und BLP-18 1025 01 vom 08.02.2018 sowie unsere Stellungnahme BLP-16 1150 20 vom 19.03.2018 / Stellungnahme Schallemissionen Grundwasserbehandlungsanlage (AKUS GmbH, Bielefeld, 07.05.2020)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost“ der Stadt Lemgo; unser schalltechnisches Gutachten BLP-16 1150 01 vom 20.03.2017, BLP-18 1024 01 vom 09.02.2018 und BLP-18 1025 01 vom 08.02.2018 sowie unsere Stellungnahme BLP-16 1150 20 vom 19.03.2018 / Stellungnahme zur Aktualität der Gutachten (AKUS GmbH, Bielefeld, 07.05.2020)

- Aktualisierung des Verträglichkeitsgutachtens „Standort Stadtteilzentrum Brake in Lemgo – Erweiterung und Verlagerung Edeka, Neuansiedlung Drogeriemarkt, optional Nachnutzung Edeka-Altstandort“ aus 2016 – in drei Varianten (CIMA, Hannover, Mai 2020)

- Ergänzung zum cima-Verträglichkeitsgutachten „Standort Stadtteilzentrum Brake in Lemgo – Erweiterung und Verlagerung Edeka, Neuansiedlung Drogeriemarkt, optional Nachnutzung Edeka-Altstandort“ aus 09/2016 (CIMA, Lübeck, November 2016)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße/Wasserfurche Ost“ Verkehrsuntersuchung (IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst, April 2017)

- Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 02.03 Lemgoer Straße/Wasserfurche Ost“ (IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst, Januar 2018)

- Sanierungsplan - Grundstück Lemgoer Straße 55, 32657 Lemgo-Brake - (UMWELTLABOR ACB GmbH, Münster, Dezember 2019)

- Gutachten zu orientierenden Bodenuntersuchungen, Lemgoer Straße 55, 32657 Lemgo-Brake (UMWELTLABOR ACB GmbH, Münster, Januar 2016)

- Gutachten zu ergänzenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen, Lemgoer Straße 55, 32657 Lemgo-Brake (UMWELTLABOR ACB GmbH, Münster, Oktober 2017)

- Gutachten zu ergänzenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen, Lemgoer Straße 55, 32657 Lemgo-Brake (UMWELTLABOR ACB GmbH, Münster, Januar 2018)

Folgende umweltbezogene Informationen zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes sind vorhanden und liegen zur Einsichtnahme vor:

• Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit:

In Bezug auf das Schutzgut „Mensch“ bestehen aufgrund der zentralen Lage im Versorgungsbereich der Stadt deutliche Vorbelastungen bezüglich Lärm und Verkehr, die sich negativ auswirken.

Im Rahmen von schalltechnischen Gutachten wurden die verschiedenen Auswirkungen des geplanten Vorhabens sowohl für den Änderungsbereich als auch im Umfeld liegende potentielle Immissionsquellen untersucht. Hiernach können unter Beachtung der genannten Annahmen und Maßnahmen (Errichtung einer Lärmschutzwand) schalltechnische Konflikte sachgerecht gelöst werden, so dass das Planvorhaben aus immissionschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig ist. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahme werden mit der Planung voraussichtlich keine betriebsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Mensch“ vorbereitet.

Im Zuge nachfolgender Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei aufgrund der temporären Beeinträchtigungen und der zu erwartenden Arbeitszeiten jedoch voraussichtlich nicht überschritten.

• Schutzgut Natur und Landschaft:

Der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Änderungsbereichs ist durch den hohen Versiegelungsgrad und die deutlichen Vorbelastungen insbesondere durch Lärm, Licht und Besucher-/ Anlieferungsverkehr geprägt. Dementsprechend sind die Schutzgüter von „Natur und Landschaft“ (Arten- und Biotopschutz, Bio-toptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt) insgesamt von nachrangiger Qualität. Voraussichtliche erhebliche bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind folglich unter Berücksichtigung der o.g. Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten kann nicht ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG können unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen von Umbau- und Abrisstätigkeiten ausgeschlossen werden.

• Schutzgüter Fläche:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes „Fläche“ ergibt sich durch die Lage im innerörtlichen Bereich und der bereits vorhandenen Versiegelung nicht. Eine Flächenneuanspruchnahme ist mit der Planung nicht verbunden.

• Schutzgüter Boden und Wasser:

Im Änderungsbereich sind durch die Errichtung der bestehenden baulichen Anlagen in der Vergangenheit umfangreiche Bodenbewegungen vorgenommen worden. Ungestörte Bodenprofile oder (Grund-) Wasserhältnisse sind dementsprechend nicht mehr zu erwarten.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Bei Teilen des Änderungsbereichs handelt es sich um das ehemalige Betriebsgrundstück einer Maschinenfabrik. Im Rahmen von gutachterlichen Untersuchungen wurden auf der Grundstück Lemgoer Straße 55 Beeinflussung des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen und leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) festgestellt,

die aus der langjährigen altlastenrelevanten Nutzung des Geländes resultierten.

Der im Entwurf vorliegende Sanierungsplan gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat das vorrangige Sanierungsziel der Sicherung des Schadensbereiches, sodass kontaminiertes Grundwasser vollständig auf der Fläche zurückgehalten wird. Zur Erreichung dieses Ziels werden entsprechende Maßnahmen formuliert.

Eine Gefährdung der Wassergewinnungsanlage Braiker Wiesen ist aus gutachterlicher Sicht langfristig ausgeschlossen.

Unter Beachtung der Maßnahmen des Sanierungsplanes sind voraussichtlich keine erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

• Schutzgut Klima und Luft:
Die Schutzgüter „Klima und Luft“ sind durch den derzeitigen hohen Versiegelungsgrad deutlich anthropogen vorgeprägt, sodass mit Umsetzung des Vorhabens keine voraussichtlichen, erheblichen bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand erwartet werden.

• Schutzgut Landschaft:
Das Landschaftsbild ist durch Gewerbe- und Wohnnutzungen aus landschaftsästhetischer Sicht bereits deutlich vorbelastet. Nachteilige betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage nicht anzunehmen. Ggf. sind während der Bauphase zeitlich begrenzte visuelle Einflüsse zu erwarten, die jedoch das Maß der Erheblichkeit nicht überschreiten.

• Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:
Nachzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Planung negativ betroffen. Folglich sind keine voraussichtlichen, betriebs- bzw. baubedingten Auswirkungen, die das Maß der Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut überschreiten, anzunehmen.

• Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens, sowohl bau- als auch betriebsbedingt, zu erwarten.

Insgesamt kommt es zu keinen oder nur geringen Beeinträchtigungen der oben angeführten Schutzgüter.

• Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Coesfeld, 11.05.2020)

Im Zuge der Aufstellung des VBP Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I durchgeführt. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens aufgelöst werden.

Durch die geplante 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo werden Vorhaben planerisch vorbereitet, deren Umsetzung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse auslöst. Der vorliegende Flächennutzungsplan bzw. der darauf aufbauende Bebauungsplan ist daher vollzugsfähig.

•Schalltechnische Untersuchungen (AKUS GmbH, Bielefeld, 20.03.17, 09.02.18, 08.02.18, 19.03.18, 07.05.20, 07.05.20):

Im Rahmen von schalltechnischen Gutachten wurden die Auswirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes unter Berücksichtigung einer potenziellen Nachnutzung des Altstandortes gutachterlich untersucht. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrslärsituation auf der Lemgoer Straße und Wasserfurche betrachtet.

Um den Schutz der südlichen Bebauung vor Schallimmissionen zu gewährleisten, wird die Errichtung einer neuen Lärmschutzwand entlang der südlichen Vorhabensgebietsgrenze festgesetzt.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die Planung so voraussichtlich zu keinem immissions-schutzrechtlichen Konflikt führen wird.

•Verträglichkeitsgutachten Einzelhandel (CIMA, Hannover, 05/20, 11/16)

Im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lemgo sowie den landesplanerischen Zielen entspricht. Darüber hinaus wurde der Nachweis erbracht, dass auch bei einer Realisierung in zwei Bauabschnitten und dem möglichen befristeten Parallelbetrieb des neuen Lebensmittelvollsortimenters, des bestehenden Lebensmitteldiscounters und einer Nachnutzung der Edeka-Altimmoblie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

•Verkehrsuntersuchungen (IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst, 04/2017, 01/18)

Im Rahmen der Untersuchungen wurde nachgewiesen, dass eine Erschließung über die Kreuzung Lemgoer Straße (L 941)/Wasserfurche/Schloßstraße möglich ist, ohne dass umfassende bauliche Maßnahmen an der Kreuzung oder der Wasserfurche und Lemgoer Straße erforderlich werden. Die Verkehrsqualität wird sich trotz der ansteigenden Belastung nicht negativ verändern und auch negative Auswirkungen auf das Sicherheitsniveau sind nicht zu erwarten.

•Sanierungsplan, Boden- und Grundwasseruntersuchungen (UMWELTLABOR ACB GmbH, Münster, 01/16, 10/17, 01/18, 12/19):

Bei Teilen des Änderungsbereichs handelt es sich um das ehemalige Betriebsgrundstück einer Maschinenfabrik. Nach der historischen Erkundung des Grundstücks ergaben orientierende Altlastenuntersuchungen eine Beeinflussung des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen und leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX), die aus der langjährigen altlastenrelevanten Nutzung des Geländes resultieren.

Der im Entwurf vorliegende Sanierungsplan gemäß § 13 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) dient dem Nachweis, dass durch die ordnungsgemäße Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen dauerhafte Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit vermieden werden und eine unbedenkliche Folgenutzung entsprechend der vorliegenden Zielplanung gewährleistet ist.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung mit wesentlichen umweltbezogenen Belangen liegen zu den folgenden Oberthemen vor:

- Altlasten
- Boden- und Grundwasserschutz
- Mögliche Beeinträchtigungen der Trinkwassergewinnungsanlage „Braker Wiesen“
- Wasserwirtschaft
- Immissionsschutz (Lärm)
- Verkehrsaufkommen / Erschließung

Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung mit wesentlichen umweltbezogenen Belangen liegen zu den folgenden Oberthemen vor:

- Lärm- und Verkehrsbelastung

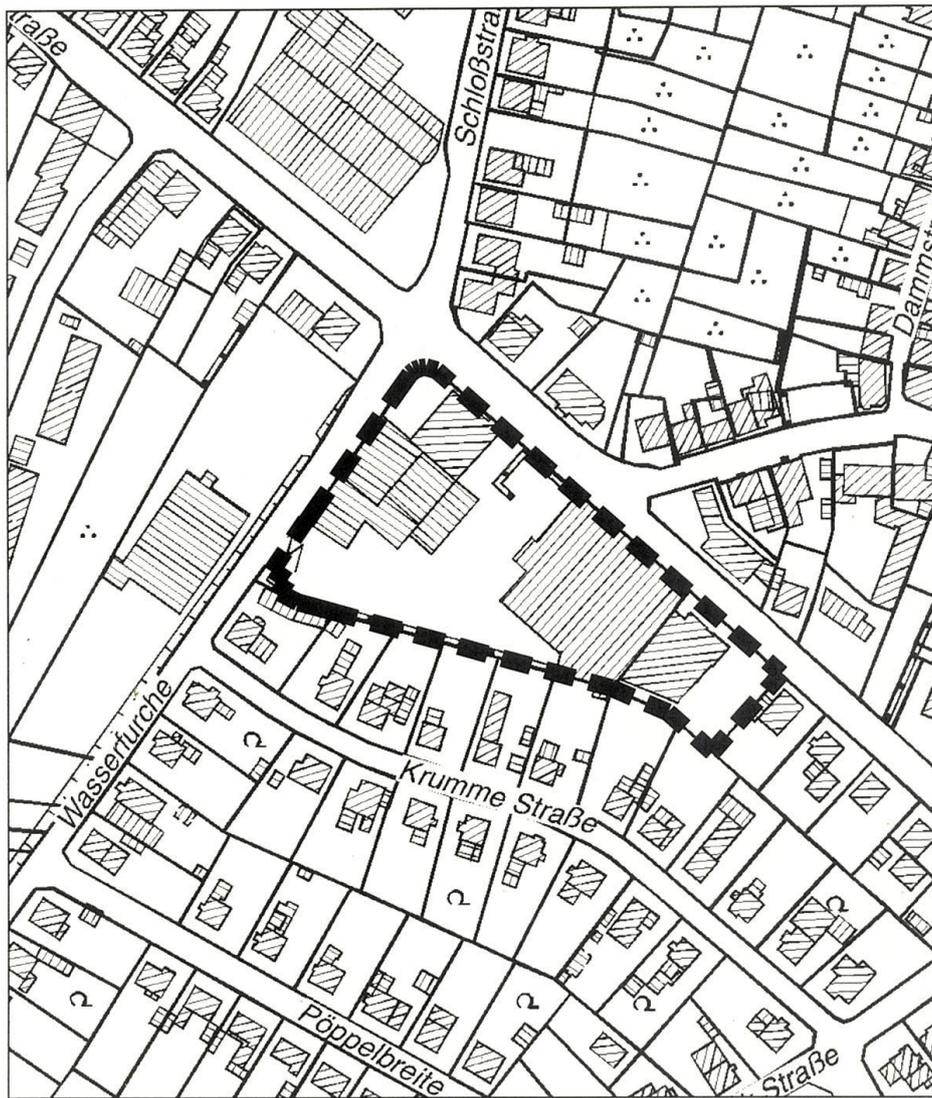
Lemgo, den 20.07.2020.

ALTE HANSESTADT LEMGO
Der Bürgermeister

Dr. Austermann

Kr.Bl.Lippe 27.07.2020

Geltungsbereich der 36. Änderung
des Flächennutzungsplanes und des
vorhabenbezogener Bebauungsplan 61 27 02.03
" Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost "
Ortsteil Brake
Alte Hansestadt Lemgo



Räumlicher Geltungsbereich

Kartengrundlage: © Kreis Lippe Fachbereich Vermessung und Kataster
Nr. LIP / 08-NRZ-003