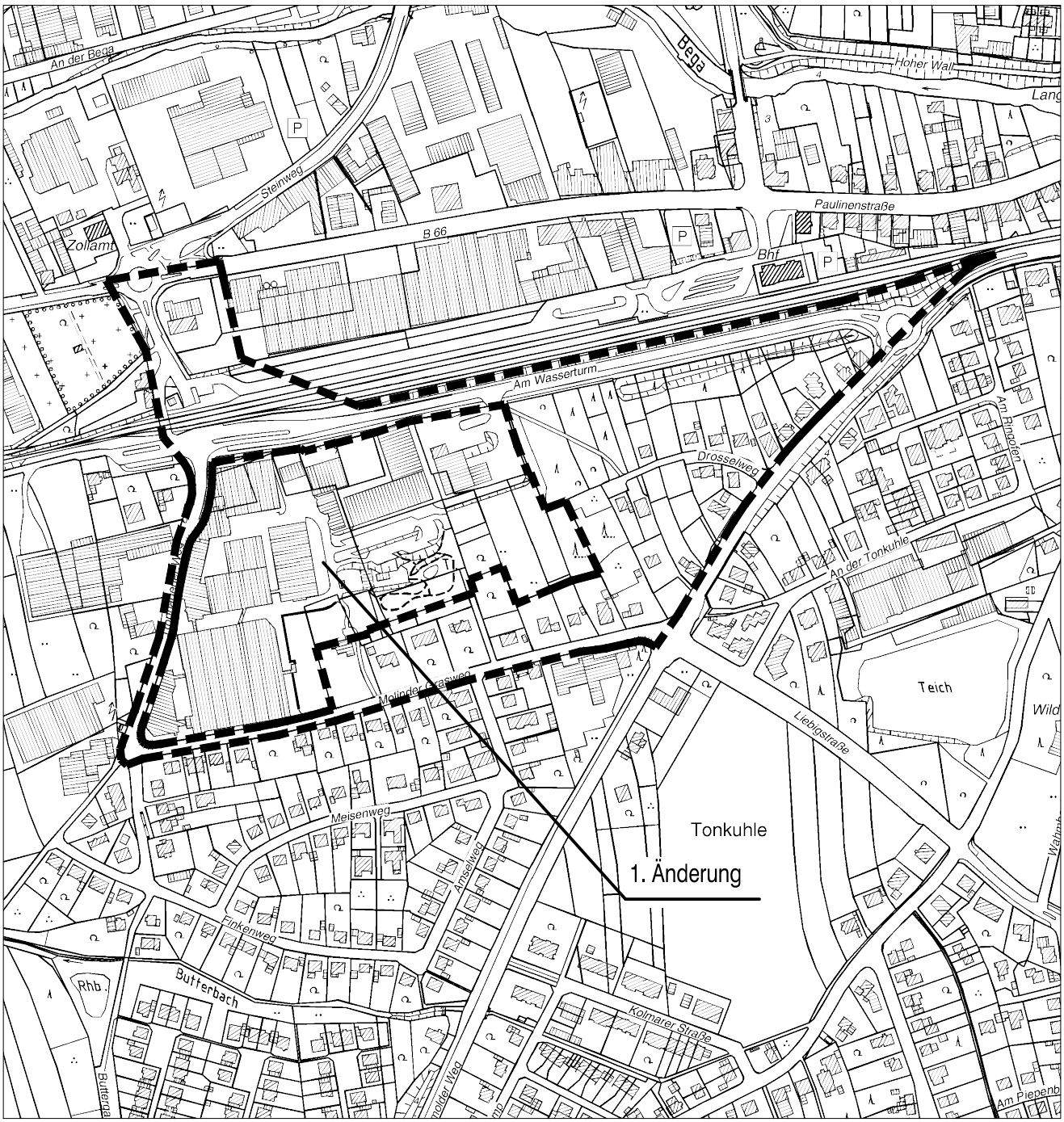
Alte Hansestadt Lemgo

Bebauungsplan Nr. 26 01.31
"Molinder Grasweg / Am Wasserturm"

1. Änderung

Zusammenfassende Erklärung



M 1:5.000

1. Ziel und Inhalt der Planung

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einer Erweiterung und Neustrukturierung des östlich, im Plangebiet, liegenden Gewerbebetriebes der Fa. Brasseler. Bei der Planung handelt es sich um eine private, betriebsbezogene Projektentwicklung, die der Standortsicherung eines vorhandenen arbeitsplatzintensiven Gewerbebetriebes dient und eine Entwicklung des Betriebes an dem gewachsenen Standort vorsieht. Die Grundstückeigentümer verfolgen eine Erweiterung im Bereich der Produktionsfertigung und der Logistik. Damit dies realisiert werden kann, müssen Hallen für diese Aufgabenbereiche errichtet werden. Des Weiteren besteht der Bedarf an neuen Räumen für eine Büronutzung. Neben dieser Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen besteht für die Fa. Brasseler die Möglichkeit einer Erweiterung des Ausbildungsbetriebes im Sinne einer Akademie.

Das Erfordernis der Planung ergibt sich gemäß §1 (3) BauGB aus der städtebaulichen Entwicklung eines vorhandenen Betriebes sowie der Notwendigkeit zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung dieser betrieblichen Erweiterung.

2. Verfahren

Aufgrund der bereits vorhanden Bebauung und der Lage inmitten des Bebauungszusammenhanges des Betriebsgeländes, handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Da angrenzend an das festgesetzte Gewerbegebiet 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 Änderung des Bebauungsplanes im sogenannten „Vollverfahren", dementsprechend mit allen frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und einem Umweltbericht (§ 2a BauGB). Des Weiteren werden die Grundzüge der Planung teilweise durch die Neufestsetzungen berührt, so dass ein förmliches Planänderungsverfahren gem. § 1(8) BauGB durchzuführen ist.

Verfahrensverlauf:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	05.03.2019
erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	14.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1):	04.05.2020 - 29.05.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1):	04.05.2020 - 29.05.2020
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2):	20.07.2020 - 31.08.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB:	20.07.2020 - 31.08.2020
Bürgerinformationsveranstaltung:	18.08.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	28.09.2020
Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB:	10.11.2020

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Um sicherzustellen, dass das Artenschutzrecht nach den § 44 und 45 BNatSchG ausreichend beachtet wird, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind Anlage des Bebauungsplans.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder geschützte Biotope. Aufgrund der bereits bestehenden dichten Bebauung und Versiegelung des Gewerbestandortes und die damit verbundene bestehende Vorbelastung im Vorhabengebiet hat die Planung insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter.

Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit:
Innerhalb der aktuellen Bestandssituation werden die zulässigen Immissionsrichtwerte an einigen Immissionsorten zur Nachtzeit überschritten. Daher erfolgt innerhalb der nächsten drei Jahre im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine vertraglich gesicherte Lärmsanierung. Durch die

Schallschutzmaßnahmen werden die zulässigen Immissionsrichtwerte gem. dem schalltechnischen Gutachten künftig eingehalten.

Eine Beeinträchtigung bzw. Inanspruchnahme von relevanten Bereichen für die Naherholung erfolgt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Baubedingt Auswirkungen wie Lärm-, Staub und Schafstoffemissionen sind zeitlich begrenzt, sodass keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf das weitere Umfeld zu erwarten sind.

Schutzgut Tiere:
Infolge der Umsetzung der Planung können eine deutliche Verschlechterung der Bestandssituation durch die Umsetzung der verfolgten Planungsziele ausgeschlossen bzw. vermieden werden. Vermeidungsmaßnahmen sind festgesetzt.

Schutzgut Pflanzen:
Durch die vorliegenden Planungen werden nur sehr kleinräumig floristisch hochwertige Bereiche in Anspruch genommen werden. Die überwiegenden Grünflächen und Gehölzbestände bleiben erhalten und werden weiterhin mit der Festsetzung als Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB sowie privater Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB einem Bestandsschutz unterliegen.

Schutzgut Biologische Vielfalt:
Die Biodiversität ist aufgrund der überwiegenden Nutzungen des Änderungsbereichs als Gewerbestandort und den damit verbunden anthropogenen Einflüssen schon jetzt als „gering bedeutsam" einzustufen. Somit sind im Rahmen der Planungen erhebliche negative Veränderungen im Kontext „Biologische Vielfalt" auszuschließen.

Schutzgüter Fläche und Boden:
Es erfolgt eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich sowie grundsätzlich eine Nutzung bereits erschlossener Flächen. Eine effiziente Flächennutzung ist somit gegeben. Die bauliche Nutzung entspricht im Wesentlichen den aktuellen Nutzungen.

Schutzgut Wasser:
Da bereits eine gewerbliche Nutzung des Standorts durch die ortsansässige Firma besteht, sind mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf Grund- oder Oberflächengewässer verbunden. Mit der Weiterentwicklung des Standortes sind bauliche Maßnahmen zur Regenrückhaltung zu verwirklichen. Die Einleitungsmengen in die öffentlichen Kanäle sind auf 35l/s gedrosselt.

Schutzgut Klima und Luft:
Insgesamt können erhebliche Beeinträchtigung des Umweltbelanges Klima und Luft aufgrund der vorgesehenen Nachverdichtung (und somit lediglich einer kleinflächigen Inanspruchnahme von weiteren Freiflächen) ausgeschlossen werden.

Schutzgut Landschaft:
Die Weiterentwicklung von Gewerbeflächen hat generell einen Verlust von Freiräumen und eine weitere Urbanisierung des Landschaftsraums zur Folge. Bedingt durch die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen wird sich die Wahrnehmung des Landschaftsbildes jedoch voraussichtlich nicht wesentlich ändern. Minderungsmaßnahmen wie z.B. Fassadenbegrünungen sind textlich festgesetzt.

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:
Eine Überprägung noch nicht bebauter Strukturen erfolgt lediglich kleinräumig im Norden des Plangebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen für Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:
Erhebliche Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen werden aufgrund der vorhandenen Strukturen, der Lage des Plangebietes nicht erwartet.

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen, Kompensationsbedarf:
Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW" LANUV 2008). Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Es entsteht ein

Kompensationsbedarf von 10.373 ökologischen Wertpunkten. Die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden auf einer anerkannten Ökokontofläche umgesetzt. Der erforderliche Waldausgleich wird ebenfalls auf einer für den ökologisch-forstlichen Ausgleich anerkannten Ökokontofläche erbracht.

Prognose von Schallimmissionen (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, März 2020):
Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurden 25 Immissionsorte betrachtet. Die Immissionsrichtwerte werden im Planzustand, nach Durchführung einer Lärmsanierung und den dazugehörigen Schallschutzmaßnahmen eingehalten. Die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen und in einem städtebaulichen Vertrag verankert.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Verfahren nach §§ 3 (1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB sind von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange folgende umweltrelevante Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden, die abwägungsrelevant waren:

Thema: Immissionsschutz

Berücksichtigung 1

Der Kreis Lippe hat in der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB darauf hingewiesen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Molinder Grasweg/Am Wasserturm" bestehen, wenn die im „Messung und Prognose von Schallimmissionen zur Schalltechnischen Gesamtuntersuchung des Bestandes und der Erweiterung der Firma Gebr. Brasseler an der Straße „Trophagener Weg 25 in Lemgo" der Fa. DEKRA Automobil GmbH - Industrie, Bau und Immobilien vom 24.03.2020" getroffenen Annahmen zu den Emissionsansätzen, den Berechnungen und den resultierenden Immissionen im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lemgo hat mit der Firma Gebr. Brasseler einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in dem die einzuhaltenden Rahmenbedingungen, Schallschutzmaßnahmen und die Realisierungszeiträume der Lärmsanierung gesichert sind.

Berücksichtigung 2

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3(1) BauGB Bedenken bezüglich der bestehenden und zu erwartenden Lärmbelästigungen mitgeteilt. Des Weiteren wurde die Bitte geäußert, dass errechnete Lärmprognosewerte durch Messungen vor Ort überprüft werden. Der Anregung wurde nicht gefolgt. In Rücksprache mit dem Kreis Lippe ist es ausreichend, dass alle Maßnahmen der Lärmsanierung in einem städtebaulichen Vertrag und in den textlichen Festsetzungen aufgenommen sind. Die Fa. Brasseler verpflichtet sich dazu, jede Umsetzung einer Lärmsanierungsmaßnahme nachvollziehbar zu dokumentieren und bei der Stadt Lemgo anzuzeigen. In diesem Schritt wird der Kreis Lippe beteiligt. Eine Messung an einzelnen Immissionsorten, kann durch den Kreis Lippe im Baugenehmigungsverfahren eingefordert werden.

1. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Änderungsbereichs des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zeigt sich, dass aufgrund der bereits seit Jahren vorhandenen Nutzungsstrukturen (Gewerbestandort Brasseler) keine Standortalternativen gegeben sind. Die vorliegende Planung dient somit der Standortsicherung und der zukunftsfähigen Weiterentwicklung

des gewerblichen Unternehmens. Damit zeigt sich zusammenfassend, dass die nunmehr abgebildeten flächenbezogenen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 26 01.31 die bestmögliche Alternative für den Standort abbilden.

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde in den Sitzungen des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo am 22.09.2020 und des Stadtrats vom 28.09.2020 beraten. Im Ergebnis hat der Stadtrat abschließend über die Planungsziele und über die Gesamtabwägung entschieden und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 01.31 „Molinder Grasweg/Am Wasserturm, 1. Änderung, gefasst.

Alte Hansestadt Lemgo, 11.11.2020