

1	Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich	3	Inhaltsverzeichnis
2	Planungsziel	3	
3	Derzeitige Situation	4	
4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
5	Inhalt der 36. Flächennutzungsplan-Änderung	6	
6	Natur und Landschaft / Freiraum	7	
6.1	Eingriffsregelung	7	
6.2	Biotop- und Artenschutz	7	
6.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	7	
6.4	Wasserwirtschaftliche Belange	8	
7	Sonstige Belange	8	

1 Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung des Rates der Alten Hansestadt Lemgo hat am 16.05.2017 auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um einen Einzelhandelsstandort zu entwickeln.

Der Änderungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo liegt im Stadtteilzentrum von Brake. Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Parzellen der Wohngebäude der Wasserfurche 3 und der Krumpfen 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
- im Westen durch die Straße Wasserfurche.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 3 und 309, Flur 13, Gemarkung Brake. Die Grenzen der FNP-Änderung können der Planzeichnung entnommen werden.

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo für den o.g. Bereich hat die Darstellung Sondergebiet „Einzelhandel – Lebensmittel und Drogerie“ zum Inhalt.

2 Planungsziel

Ziel der Stadt Lemgo ist es, einen bestehenden Lebensmittelvollsortimenter in Lemgo-Brake zu verlagern und zu erweitern sowie einen Drogeriefachmarkt anzusiedeln.

Der bestehende Lebensmittelvollsortimenter im Stadtteilzentrum Lemgo-Brake ist derzeit westlich des Änderungsbereiches an der Straße Wasserfurche angesiedelt. Er verfügt einschließlich eines Bäckereikonzessionärs über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 760 qm und hat bereits alle vorhandenen Entwicklungsspielräume ausgeschöpft. Da der Standort die Anforderungen eines modernen Verbrauchermarktes nicht erfüllen kann, soll der Lebensmittelvollsortimenter verlagert werden. Hier kann die Gesamtverkaufsfläche auf 2.150 qm erweitert werden. Diese setzt sich zusammen aus der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes (1.970 qm) und der Gesamtnutzfläche (inkl. Kunden-WC, Personal- und Vorbereitungsräume) des Bäckereikonzessionärs von 180 qm.

Des Weiteren ist im Änderungsbereich der Neubau eines Drogeriefachmarktes mit 600 qm Verkaufsfläche und die Errichtung einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage geplant. Die Realisierung des Drogeriemarktes soll voraussichtlich in einem zweiten Bauabschnitt

erfolgen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich „gemischte Baufläche“ dar. Aufgrund der Größe der geplanten Einzelhandelsnutzung wird im Flächennutzungsplan die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel - Lebensmittel und Drogerie“ erforderlich. Darüber hinaus sollen die Verkaufsflächen dargestellt werden. Mit der Verlagerung und Erweiterung des Einzelhandelsstandortes soll entsprechend der Planung des Vorhabenträgers und durch die vorliegende 36. FNP-Änderung Planungsrecht für die Einzelhandelsnutzung geschaffen werden.

Die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP Nr. 27 02.03) erfolgt im Parallelverfahren.

3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich wird über die Lemgoer Straße (L 941) und die Wasserfurche erschlossen und ist überwiegend geprägt von den Gewerbebrachen der ehemaligen Baustoffhandlung und des Baumarktes. Im östlichen Änderungsbereich ist derzeit ein Lebensmitteldiscounter ansässig. Heute stellt sich der Änderungsbereich bedingt durch die genannten Nutzungen weitestgehend versiegelt dar. Am westlichen Rand des Änderungsbereichs an der Wasserfurche befindet sich eine Trafo-Station.

Die unmittelbar südlich angrenzenden Grundstücke an der Krumme Straße sind durch Wohnbebauung mit Gartenflächen bzw. Grenzbebauungen geprägt. Auf der gegenüberliegenden Seite, der Wasserfurche, befindet sich ein Wohngebäude im Kreuzungsbereich zur Lemgoer Straße sowie der heutige Standort des Lebensmittelvollsortimenters mit seiner Zufahrt. Entlang der Lemgoer Straße im Stadtteilzentrum Lemgo-Brake befindet sich eine gemischte Nutzungsstruktur mit unterschiedlichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Im Kreuzungsbereich zur Schloßstraße befindet sich ein Seniorenwohnheim.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

- Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens sowie einer Aktualisierung* aufgrund der am 06.08.2019 in Kraft getretenen Änderung des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP) wurde die Übereinstimmung mit den Zielen geprüft.

Im Regionalplan ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Dem Ziel 6.5-1 LEP NRW, wonach Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in festgelegten ASB

* Cima: Aktualisierung des Verträglichkeitsgutachten am Standort Stadtteilzentrum Brake in Lemgo 2019. Lübeck, 02.09.2016

festgesetzt werden dürfen, wird somit entsprochen.

Gem. Ziel 6.5-2 LEP NRW dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Da der Änderungsbereich im Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo als zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Brake ausgewiesen wird, wird diesem Ziel entsprochen.

Bei der Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben dürfen zentrale Versorgungsbereiche laut Ziel 6.5-3 LEP NRW nicht wesentlich beeinträchtigt werden („Beeinträchtungsverbot“).

Laut Einschätzung des Gutachters resultieren aus dem Vorhaben keine wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gem. den Kriterien des § 11 (3) BauNVO. Um eine Verträglichkeit mit den Drogeriemärkten in der Lemgoer Innenstadt zu gewährleisten, wird die ursprünglich angedachte Verkaufsfläche des geplanten Drogeriefachmarktes gem. Empfehlung des Gutachters von 700 qm auf 600 qm reduziert. Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtungsverbot (Ziel 6.5-3 des LEP NRW) in Einklang.

Insgesamt kommt die Untersuchung damit zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben den Anforderungen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen entspricht.

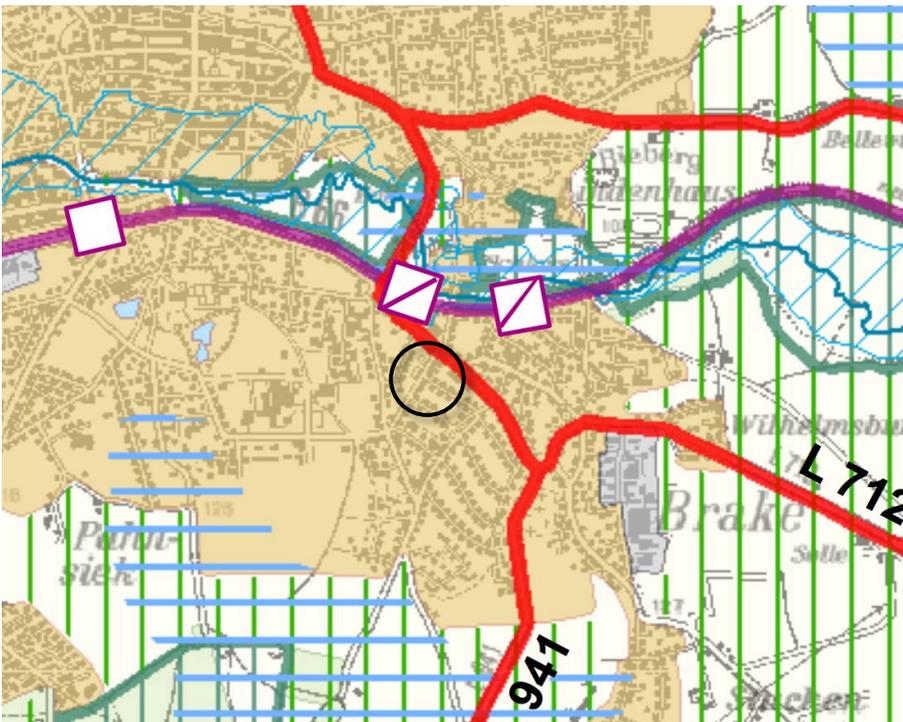
Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens wurde zudem die Kongruenz des geplanten Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo nachgewiesen.

Die Anfrage hinsichtlich der Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 LPIG NRW bei der Bezirksplanungsbehörde wurde positiv beschieden.

- **Regionalplan**

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „GEP – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“* aus dem Jahre 2004 stellt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

* Regionalplan Detmold, GEP
Teilabschnitt Oberbereich
Bielefeld, Bezirksregierung
Detmold, Detmold, Juni 2004



Auschnitt aus dem Regionalplan Detmold, GEP Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Bezirksregierung Detmold, Detmold, Juni 2004

- Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo stellt für den Änderungsbereich und die nördlich gelegenen Flächen „gemischte Bauflächen“ dar. Die südlich angrenzenden Flächen sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

- Verbindliche Bauleitplanung

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 02.16 „Stadtteilzentrum Brake“ (Rechtskraft 25.02.2016). Hierbei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 9 (2a) BauGB, der für den Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Einzelhandelsbetriebe als allgemein zulässig festsetzt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich nach § 34 BauGB.

Die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP Nr. 27 02.03) erfolgt im Parallelverfahren.

5 Inhalt der 36. Flächennutzungsplan-Änderung

Mit den geplanten Änderungen wird für die in Pkt. 2 beschriebenen Nutzungen die planungsrechtliche Grundlage im Flächennutzungsplan geschaffen. Der geplante Lebensmittelvollsortimenter und der geplante Drogeriemarkt werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan jeweils festgesetzt und näher bestimmt. Entsprechend des Pla-

nungsziels und des konkreten Vorhabens werden somit folgende Änderungen der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

- **Änderungspunkt**
Änderung von „Gemischte Baufläche“ in „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel – Lebensmittel und Drogerie“

6 Natur und Landschaft / Freiraum

6.1 Eingriffsregelung

Mit dieser Planung wird kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen wäre. Der Änderungsbereich ist bereits nahezu vollständig versiegelt.

6.2 Biotop- und Artenschutz

Der Änderungsbereich umfasst gemischte Bauflächen. Im Zuge der 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 ausgelöst 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.

- **Natura 2000-Gebiete**

Das geplante Vorhaben befindet sich in einem Abstand von rund 260 m zum Natura 2000 Gebiet „Begatal“ (DE 3919-302). Aufgrund der vorliegenden Änderungspunkte, der gegebenen Entfernung und der bestehenden gemischten Bauflächen die räumlich zwischen dem Änderungsbereich und dem FFH-Gebiet liegen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Schutzgebietes anzunehmen.

6.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Aufgrund der integrierten Lage im Stadtteilzentrum Brake besteht eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer. Auch der Anschluss an den ÖPNV ist durch die Stadtbushaltestelle gesichert.

Daraus resultieren eine Stärkung des Umweltverbundes und eine Förderung der klimafreundlichen Mobilität. Trotz der guten Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr (großzügige Stellplatzanlage, Anbindung L 712) ist so von einer Reduzierung des MIV auszugehen.

Die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich gegeben. Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen. Der Boden im Änderungsbereich ist bereits nahezu vollständig versiegelt, sodass hier keine Verschlechterung zu erwarten ist.

6.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Der Änderungsbereich liegt weder im ausgewiesenen Trinkwasser-, noch im Quellschutzgebiet. Das Vorhaben liegt jedoch in der Nähe zur Trinkwasserförderung "Braker Wiesen". Begünstigter des Wasserrechtes sind die Stadtwerke Lemgo GmbH. Für diese Wassergewinnung ist kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen worden. Das Wasserwerk Braker Wiesen entnimmt Grundwasser aus quartären Sedimenten, die von ca. 2 m Auelehm überdeckt sind. Das Einzugsgebiet für das geförderte Grundwasser ist nicht abschließend geklärt. Wahrscheinlich erfolgt der Hauptzustrom aus östlicher bis südlicher Richtung.

Der Sanierungsplan zur Sicherung des Altstandortes „Wasserfurche Ost“ sieht Maßnahmen in grundwasserführenden Schichten vor. Im Zuge der Verbindlichkeitserklärung zur Sanierung des Altstandortes erfolgt eine enge Abstimmung mit den Stadtwerken Lemgo. Ziel der Sanierung/Sicherung des Altstandortes ist es künftige Beeinträchtigungen der Trinkwassergewinnungsanlage auszuschließen.

7 Sonstige Belange

• Erschließung

Die Lemgoer Straße tangiert den Änderungsbereich im Norden und die Straße Wasserfurche im Nordwesten. Als klassifizierte Straße (L 941) stellt die Lemgoer Straße die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz dar. Aus diesem Grund und der daraus resultierenden Verkehrsbelastung bestehen Restriktionen hinsichtlich der Erschließung. Um die Auswirkungen der Planung auf das umgebende Verkehrsnetz zu untersuchen und notwendige Maßnahmen zur

Sicherung der Verkehrsqualität zu ermitteln, wurde zu dem konkreten Vorhaben eine Verkehrsuntersuchung* erstellt.

Die Erschließung des Gebietes soll über eine Zu- und Ausfahrt an der Wasserfurche erfolgen. Für rechtsabbiegende Pkw soll eine Ausfahrt an der Lemgoer Straße ermöglicht werden.

Im Rahmen der Untersuchung 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.

* Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 27 02.03
„Lemgoer Straße/ Wasserfurche
Ost“ Verkehrsuntersuchung,
IPW Ingenieurplanung GmbH & Co.
KG, Wallenhorst, März 2017

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

• **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes erfolgt wie bisher durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt - wie bisher - durch Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz. Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Stadt Lemgo konzessioniertes Unternehmen.

• **Immissionsschutz**

Im Rahmen von schalltechnischen Gutachten** wurden die Auswirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes gutachterlich untersucht.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden dabei die Wohngebäude entlang der Krumme Straße und die Gebäude entlang der Lemgoer Straße angenommen.

Der Immissionsschutz der umgebenden Nutzungen kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) gewährleistet werden.

**AKUS GmbH: Schalltechnisches
Gutachten im Rahmen des
Bauleitplanverfahrens zur
Aufstellung des
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 27 02.03
„Lemgoer Straße / Wasserfurche
Ost“ der Stadt Lemgo. Bielefeld,
30.03.2017 – Geräusche Neubau
Einzelhandelsmärkte ohne
Nachnutzung Altstandort Edeka und
09.02.2018 – Geräusche Neubau
Einzelhandelsmärkte unter
Annahme der Nachnutzung
Altstandort Edeka

• **Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

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

Der vorliegende verbindliche Sanierungsplan* gemäß § 13 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) dient dem Nachweis, dass durch

* Umweltlabor ACB GmbH:
Sanierungsplan - Grundstück
Lemgoer Straße 55, 32657 Lemgo-
Brake - Münster, 19.12.2019

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.

Er enthält eine Zusammenfassung der Standortverhältnisse und der Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen (Gefährdungsabschätzung und Sanierungsuntersuchung), die Darstellung und Bewertung der durch Schadstoffe im Boden und im Grundwasser bedingten Gefahrenlage und der Sanierungsziele, die Darstellung der Sanierungs- und Sicherungsbereiche innerhalb des Sanierungsplangebiets und des Maßnahmenkonzepts zum Erreichen der Sanierungsziele unter Berücksichtigung der angestrebten Folgenutzung sowie die Darstellung der durchzuführenden Maßnahmen hinsichtlich der betroffenen Teilbereiche und Medien, der Mengen und Transportwege, der technischen Umsetzung

Vorrangiges Sanierungsziel ist die Sicherung des Schadensbereiches, sodass kontaminiertes Grundwasser vollständig auf der Fläche zurückgehalten wird.

Diese Maßnahme soll durch die Errichtung einer undurchlässigen Dichtwand, die um den gesamten Schadensbereich unter dem Baukörper des Lebensmittelvollsortimenters erstellt wird, realisiert werden. Des Weiteren wird oberhalb der schädlichen Bodenveränderung vollflächig eine Überdeckung mit Gebäuden inkl. Sohlplatten erfolgen. Eine Aufnahme der Bodenverunreinigungen ist aus wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten nicht verhältnismäßig, da dazu eine Aufnahme der Böden insbesondere im grundwassergesättigten Bereich (ab 5 m Tiefe) erforderlich wäre. Zudem reichen die Verunreinigungen auf Grundlage der festgestellten Ergebnisse bis über die Grundstücksgrenze in die daran angrenzenden öffentlichen Bereiche (Gehweg, ggf. Straßenkörper) hinaus. In den weiteren eingrenzenden Untersuchungen auf den öffentlichen Flächen wurden keine weiteren Bodenbelastungen festgestellt, sodass eine horizontale Abgrenzung in Grundwasserfließrichtung erfolgt ist. Eine vollständige Aufnahme sämtlicher Verunreinigungen - auch in den öffentlichen Randbereichen - ist mit technisch verhältnismäßigen Mitteln nicht durchführbar. Mit der Erstellung einer umlaufenden Dichtwand wird der Grundwasserfluss durch den kontaminierten Grundwasserbereich vollständig unterbrochen. Es fließt kein Grundwasser dem Schadensbereich zu. Des Weiteren verlässt kein kontaminiertes Grundwasser das Grundstück. Aufgrund der vollständigen Oberflächenversiegelung kann kein Sickerwasser in den kontaminierten Bereich gelangen. Eine Gefährdung der Wassergewinnungsanlage Braker Wiesen ist aus gutachterlicher Sicht langfristig ausgeschlossen.

Im nordöstlichen Grundstücksbereich wird ein Brunnen als Sanierungsbrunnen außerhalb der Dichtwand errichtet. Dieser dient dazu, im Falle steigender Gehalte an KW-Index oder BTX in den Kontrollmessstellen eine hydraulische Sicherung zeitnah in Betrieb nehmen zu können. Die entsprechende Sanierungsanlage wird im Bereich der Zu- und Abfahrt zur Wasserfurche positioniert.

Kampfmittelvorkommen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Aus der Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg ergibt sich keine erkennbare Belastung sodass keine Maßnahmen erforderlich sind. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

- **Denkmalschutz**

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht betroffen. Da der Änderungsbereich weitestgehend bebaut war, ist bei Baumaßnahmen nicht mit dem Auftreten von Bodendenkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Funden zu rechnen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Lemgo
Coesfeld, 09.07.2020

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld