

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes 27 02.03 „Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost“

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB.

Zeitraum der förmlichen Beteiligung vom **28.06.2017 bis 28.07.2017**

Name / Institution	Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag der Stadt Lemgo	Empfehlung an den Rat / Beschluss des Rates
Behörden			
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen Digital am 03.07.2017	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 02.03 sind öffentlich-forstrechtliche Belange nicht betroffen. Forstbehördlicherseits bestehen daher keine Bedenken und Anregungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
Stadt Lemgo, Abteilung 1.800 Wirtschafts-förderung Digital am 04.07.2017	Zu dem Vorhaben liegen keine Anregungen oder Bedenken vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
GASCADE Gas-transport GmbH E-Mail vom 05.07.2017	Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.		Kein Beschluss erforderlich.

	<p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de steht Ihnen das kostenfreie Online-Portal BIL für die Leitungsauskunft zur Verfügung. Dort werden Ihre Anfragen automatisch auf Betroffenheit geprüft. So erfahren Sie umgehend, welche BIL Teilnehmer von Ihrer Anfrage betroffen sind und welche Teilnehmer mit ihren Leitungen nicht im Anfragebereich liegen. Weitere Informationen zum BIL-Portal erhalten Sie ebenfalls unter http://bil-leitungsauskunft.de.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Betreiber anderer Kabel und Leitungen werden grundsätzlich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange mit beteiligt.</p>	
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra 13</p> <p>E-Mail vom 05.07.2017</p>	<p>Im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Stadtwerke Lemgo</p>	<p>Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Wasserversorgungsstandort "Braker Wiesen" ist ein geologisches Gutachten zu erstellen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

<p>Digital am 07.07.2017</p>	<p>Eine Aussage zur möglichen Versorgung ist erst nach Übermittlung von geeigneten Anschlusswerten der geplanten Gebäude zu treffen.</p>	<p>Innerhalb des aufgestellten Sanierungsplans wurden umfassende Untersuchungen des Bodens vorgenommen, Sanierungsziele aufgestellt und Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele festgelegt. Die Erstellung des Sanierungsplans erfolgte unter Beteiligung der Stadtwerke und in Abstimmung mit dem Kreis Lippe, Untere Bodenschutzbehörde.</p> <p>Bei Umsetzung der im Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG genannten Maßnahmen kann eine Gefährdung der Wassergewinnungsanlage Braker Wiesen aus gutachterlicher Sicht langfristig ausgeschlossen werden (UMWELTLABOR ACB GmbH, Münster, Dezember 2019).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Bauherrn weitergegeben. Geeignete Anschlusswerte werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Gemeinde Kalletal Digital am 13.07.2017</p>	<p>Seitens der Gemeinde Kalletal bestehen keine Bedenken zu der Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Belange der Gemeinde Kalletal sind nicht betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Deutsche Bahn AG Schreiben vom 13.07.2017</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:</p> <p>Nach Prüfung der uns übermittelten Unterlagen bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Handelsverband OWL E-Mail vom 20.07.2017</p>	<p>Vielen Dank für die Übersendung der umfangreichen Unterlagen zum oben genannten Erweiterungs-/ Verlagerungsvorhaben im Stadtteilzentrum Brake. Nachstehend hierzu noch einmal unsere Stellungnahme aus Dezember 2016:</p>		

Das Vorhaben ist bereits umfangreich von der CIMA bewertet worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung und Verlagerung des bestehenden EDEKA-Marktes unproblematisch ist.

Wir teilen hier ebenfalls die Einschätzung der CIMA, dass sich der EDEKA-Markt am neuen integrierten Standort zeitgemäß aufstellen kann, umso im Stadtteilzentrum Brake langfristig seine Versorgungsfunktion wahrzunehmen.

Wir geben allerdings zu bedenken, dass die Größe des Vorhabens nicht nur eine wünschenswerte Magnetfunktion für das Stadtteilzentrum Brake übernimmt, sondern auch über das Stadtteilzentrum hinaus andere Versorgungsstandorte tangieren wird.

Dieses wird umso mehr der Fall sein, wenn mit dem geplanten EDEKA-Markt einschließlich Bäcker mit 2.110 qm Verkaufsfläche und dem neuen Drogeriemarkt mit 700 qm Verkaufsfläche auch der Altstandort einer Nachfolgenutzung im Lebensmittelbereichzugeführt würde. Insgesamt würde sich hier eine mögliche Verkaufsfläche von 3.660 qm ansiedeln lassen, die für den Stadtteil Brake mit seinen rund 5.000 Einwohnern deutlich über ein sinnvolles Maß hinaus schießen würde.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Wettbewerbsbetroffenheit wurde im Verträglichkeitsgutachten für das Innenstadtzentrum ermittelt. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Die Hinweise in Bezug auf die Nachnutzung des Edeka-Bestandsobjektes betreffen nicht die Inhalte der vorliegenden Bauleitplanung.

Dennoch wurde im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung auch die Prüfvariante B unter Einbezug der Nachnutzung der Bestandsimmobilie EDEKA an der Wasserfurche untersucht. Analog zur Prüfvariante A (ohne Nachnutzung der Bestandsimmobilie EDEKA) ergibt sich ebenfalls eine Wettbewerbsbetroffenheit für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, die nicht wesentlich von Prüfvariante A abweicht. Da somit auch in diesem Fall keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und das Stadtteilzentrum Brake weiterhin gesichert wird, soll die Nachnutzung der Bestandsimmobilie Edeka nicht per se ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben soll nach derzeitigem Stand voraussichtlich in 2 Bauabschnitten realisiert werden. Zunächst ist die Errichtung des Vollsortimenters (Teilfläche 1) vorgesehen. Aufgrund eines noch fortbestehenden Pachtvertrages des bestehenden Discounters Penny, soll der geplante Drogeriemarkt nachfolgend

Kein Beschluss erforderlich.

Kein Beschluss erforderlich.

Kein Beschluss erforderlich.

Bei der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes sieht die CIMA eine maßgebliche Verbesserung des Nahversorgungsangebotes.

Da dieses Sortiment jedoch im direkten Wettbewerb mit den Innenstadtanbietern steht, empfiehlt die CIMA hier eine Reduzierung der Verkaufsfläche von 600 qm. Die CIMA führt auf Seite 42 ihres Verträglichkeitsgutachtens aus, dass die Umverteilungsquote für die Lemgoer Innenstadt für den Sortimentsbereich Drogerie und Parfümeriewaren mit knapp 20% an der Grenze des vertretbaren steht. Die CIMA empfiehlt, neben der Verkaufsflächenreduzierung von 700 qm auf 600 qm den bestehenden beiden innerstädtischen Drogeriemärkten sich zeitgemäßer - insbesondere größer - aufzustellen.

Diese angedachte Vergrößerung ist aus unserer Sicht aber nur schwer möglich.

Wir empfehlen deshalb, gänzlich auf die Drogeriemarktplanung am Standort Brake zu verzichten.

Die im aktualisierten Einzelhandelskonzept gesehenen Spielräume für diesen Sortimentsbereich (Zentralität 94) sehen eine „zentrenverträgliche Optimierung“ des Angebotes vor. Da das Segment Drogerie- und Parfümeriewaren jedoch in starker Konkurrenz zur Lemgoer Innenstadt steht, wäre aus unserer Sicht lediglich

(Teilfläche 2) realisiert werden. Aufgrund dieses Zwischenstandes der Planung wurde das Verträglichkeitsgutachten um die Prüfung der Variante C (ein Nebeneinander der Nutzungen von Edeka Altimmobilie – Vollsortimenter neu – und Penny Bestand) ergänzt. Das Verträglichkeitsgutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Planung soll das Stadtteilzentrum Brake attraktiv und zukunftsfähig aufgestellt werden. Im aktualisierten Einzelhandelskonzept wird der Grundsatz formuliert, dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment ausschließlich in der Innenstadt und im Stadtteilzentrum Brake etabliert werden soll.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Empfehlung des Gutachters bereits gefolgt und die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes von 700 qm auf

Kein Beschluss erforderlich.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

	<p>die geplante Umsiedlung und Erweiterung des EDEKA-Marktes mit den vorgesehenen 2.110 qm zielführend, da es weder im Stadtteil Brake noch im gesamten Lemgoer Stadtgebiet eine Versorgungslücke bei Drogerieartikeln gibt.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>600 qm reduziert. Die Möglichkeit einer zeitgemäßen/größeren Aufstellung der innerstädtischen Drogeriemärkte wird ebenfalls geprüft.</p> <p>Laut Verträglichkeitsuntersuchung können bei Einhaltung der genannten Empfehlungen negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes mit Entwicklungsspielräumen im Bereich der Branche Drogerieartikel wird somit entsprochen. Der Anregung, auf den Drogeriemarkt zu verzichten wird deshalb nicht gefolgt.</p>	
<p>Unitymedia NRW GmbH</p> <p>Digital am 20.07.2017</p>	<p>Vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Stadt Lemgo, SEL</p> <p>E-Mail vom 20.07.2017</p>	<p>Die entwässerungstechnische Situation stellt sich im o.g. Plangebiet wie folgt dar:</p> <p>Schmutzwasser- und Niederschlagswasser</p> <p>Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird an die Mischwasserkanalisation der Straßen Wasserfurche und Lemgoer Straße angeschlossen. Hierbei sind nach Möglichkeit die für das Plangebiet aus der Vornutzung vorhandenen Grundstücksanschlüsse zu verwenden. Die weitere Ableitung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur Zentralkläranlage Lemgo.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannte entwässerungstechnische Situation des Plangebietes wird in die Begründung des Bebauungsplanes sowie in den Durchführungsvertrag übernommen. Eine Versickerung ist nicht geplant.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept für das Gebiet ist zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht erforderlich, wird aber im weiteren Verlauf und in Vorbereitung auf die</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich. Die Begründung wird hinsichtlich der Erkenntnisse angepasst.</p> <p>Das Entwässerungskonzept wird der</p>

	<p>Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet kommt wegen der Nähe zur Wassergewinnungsanlage "Braker Wiesen" der Stadtwerke Lemgo nicht in Betracht.</p> <p>Wasserschutzgebiete</p> <p>Das Plangebiet liegt weder im ausgewiesenen Trinkwasser-, noch im Quellschutzgebiet.</p> <p>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.</p> <p>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. (siehe S. 4 des Hydrogeologischen Gutachtens zum Ausbau der Bunsenstraße und Neubau der Entlastungsstraße Brake Projekt: 03-Ke-108; Büro Dr. Kerth + Lampe).</p> <p>Für das Plangebiet findet das DWA-Regelwerk Abwasser-Abfall A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" Anwendung. Dieses gilt auch für Gebiete, die der öffentlichen Wassergewinnung dienen oder dafür vorgesehen sind, für die aber noch keine Schutzzonen festgesetzt sind. In diesen Fällen sind die voraussichtlichen Schutzzonen durch ein Fachgutachten zu ermitteln. Die ermittelte Schutzzone ist maßgeblich für die Wahl und Ausführung des Entwässerungssystems.</p>	<p>Baugenehmigung erstellt. Die Abstimmung erfolgt hier mit der Abteilung Straßen und Entwässerung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtwerke Lemgo GmbH wurden um Stellungnahme gebeten und haben sich entsprechend geäußert. Die Begründung/ der Umweltbericht wird um die Informationen zur Trinkwasserförderung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an den Bauherrn weitergeben. Zusätzlich wurde die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan um diese Informationen ergänzt.</p>	<p>Baugenehmigung beigefügt.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird an den Bauherrn weitergegeben.</p>
--	---	---	---

	<p>Ein entsprechendes Fachgutachten ist vom Vorhabenträger in Auftrag zu geben.</p> <p>Überschwemmungsgebiete</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes.</p> <p>Altlasten</p> <p>Im Rahmen der Abarbeitung der Altlastenproblematik für den Bebauungsplan "Lemgoer Straße/ Wasserfurche" wurde hier ein Gutachten zu orientierenden Bodenuntersuchungen (ACB 5.1.2016) für das Grundstück Lemgoer Straße 55 vorgelegt. Im Ergebnis wurden in Teilen Bodenverunreinigungen und ein Schaden für das Grundwasser festgestellt. Zur Eingrenzung des Schadens wurden vom Kreis Lippe - Untere Bodenbehörde - weitere Untersuchungen im Zuge einer Gefährdungsabschätzung gefordert.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt.</p> <p>Innerhalb des aufgestellten Sanierungsplans wurden umfassende Untersuchungen des Bodens vorgenommen, Sanierungsziele aufgestellt und Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele festgelegt. Die Erstellung des Sanierungsplans erfolgte unter Beteiligung der Stadtwerke, der Straßen und Entwässerung Lemgo und in Abstimmung mit dem Kreis Lippe, Untere Bodenschutzbehörde.</p> <p>Bei Umsetzung der im Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG genannten Maßnahmen kann eine Gefährdung der Wassergewinnungsanlage Braker Wiesen aus gutachterlicher Sicht langfristig ausgeschlossen werden (UMWELTLABOR ACB GmbH, Münster, Dezember 2019).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde ein Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG erarbeitet. Innerhalb dieses Sanierungsplans wurden umfassende Untersuchungen des Bodens vorgenommen, Sanierungsziele aufgestellt und Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele festgelegt. Die Erstellung des Sanierungsplans erfolgte unter Beteiligung der Stadtwerke und in Abstimmung mit dem Kreis Lippe, Untere Bodenschutzbehörde. Der Sanierungsplan und seine Inhalte werden zwischen dem Vorhabenträger und der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe für verbindlich erklärt. Der Sanierungsplan ist inklusive seiner Genehmigung ein eigenständiges Dokument. Er wird</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
--	---	---	---

	<p>Sicherzustellen ist insbesondere, dass von den Boden- und Grundwasserbelastungen dauerhaft keine Gefährdungen für die vorgesehenen Folgenutzungen ausgehen können. Im Rahmen einer Sanierungsuntersuchung ist deshalb zu prüfen, mit welchen Maßnahmen - unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung - die Altlastensanierung erreicht werden kann. Durch einen Sanierungsplan wird im Anschluss die konkrete Sanierungsmaßnahme festgeschrieben. Im Einzelnen sind die Anforderungen in § 13 BBodSchG geregelt. Die Sanierungsuntersuchung und der Sanierungsplan sind von einem Sachverständigen zu erstellen, der die nach § 18 BBodSchG erforderlichen Zulassungen und Anforderungen der Sach- und Fachkunde erfüllt.</p> <p>Zur Offenlegung ist der mit dem Kreis Lippe abgestimmte und für verbindlich erklärte Sanierungsplan dem Bebauungsplan beizufügen.</p>	<p>als im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als zugehöriges Gutachten zusammen mit dem Bebauungsplan offengelegt.</p>	
<p>Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe E-Mail vom 21.07.2017</p>	<p>Zu dem Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Haupteerschließung soll über die Wasserfurche erfolgen.</p> <p>Lediglich für den LKW-Verkehr im Einbahnverkehr ist eine separaten LKW-Ausfahrt - nur Rechts-rein - zur L 941 (Lemgoer Straße) vorgesehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich. Die aufgeführte Erschließungsvariante b) wird umgesetzt.</p>

Zu dieser Erschließung haben wir in der Mail vom 04.08.2016 Stellung genommen und folgende Bedenken (in Blau dargestellt) vorgebracht :

Aufgrund der Schleppkurven der Lastzüge - ohne Mitbenutzung der Gegenfahrspur auf der L 941 - ist eine große Ausfahrtsbreite absehbar.

Nach den allgemein gültigen Erfahrungen wird bei solch großen Ausfahrtsbreiten das Einfahrverbot - Beschilderungen und Markierungen - oft ignoriert.

Diese Bedenken werden in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit einer Schrankenanlage an der LKW-Ausfahrt berücksichtigt.

Zusammenfassend bestehen gegen die dargestellte Erschließung keine Bedenken.

Nach unserem Kenntnisstand - Ihre Mail vom 21.06.2017 und ein Telefonat mit Herr Fischer am 18.07.2017 - gibt es bei der Stadt Lemgo Überlegungen, die Erschließung zu ändern.

Folgende Varianten sind uns derzeit bekannt :

a) Die LKW-Ausfahrt mit Schrankenanlage soll auch für ausfahrenden PKW genutzt werden.

Durch die PKW-Nutzung der Ausfahrt wird es zweifelsfrei zu größeren Schrankenöffnungszeiten kommen, die - bei der großen Zufahrtsbreite - dann wieder das irreguläre und zu vermeidende Linksabbiegen von der Lemgoer Straße in diese Zufahrt ermöglichen.

b) Die LKW-Ausfahrt in eine reine PKW-Ausfahrt mit einer Breite von ca. 3,00 m ändern und die LKW-Erschließung komplett über die Wasserfurche zu führen.

Durch die schmale Zufahrt - evtl. in Verbindung mit einer Schrankenanlage - soll das irreguläre

Eine Schrankenanlage wird zunächst nicht installiert. Die Ausfahrt wird durch Beschilderung gekennzeichnet. Die Ausfahrt an der Lemgoer Straße wird jedoch

	<p>Linksabbiegen von der Lemgoer Straße in diese Zufahrt unterbunden werden.</p> <p>Nach unseren Informationen besteht hinsichtlich der Erschließung erneuter Erörterungsbedarf zwischen der Stadt Lemgo und dem Investor.</p> <p>Somit scheint die Erschließung nicht abschließend abgestimmt zu sein und ist folglich als nicht gesichert einzustufen.</p> <p>Dementsprechend haben wir Bedenken vorzubringen.</p> <p>Diese Bedenken können durch eine einvernehmliche Abstimmung der letztendlichen Erschließung ausgeräumt werden.</p>	<p>so vorbereitet, dass im Falle eines trotzdem eintretenden irregulären Linksabbiegens von der Lemgoer Straße eine Schrankenanlage installiert werden kann.</p> <p>Die Bedenken können zurückgewiesen werden, da bereits eine einvernehmliche Abstimmung zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, der Stadt Lemgo und dem Vorhabenträger stattgefunden hat.</p> <p>Im Ergebnis wurde die o.g. Erschließungsvariante b) in die Planung aufgenommen. Die Begründung und der vorhabenbezogene B-Plan wurden dementsprechend überarbeitet bzw. ergänzt.</p>	
<p>Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33</p> <p>Digital am 21.07.2017</p>	<p>Für die anstehende Flächennutzungsplanänderung muss zuvor noch ein landesplanerisches Anhörungsverfahren gem. § 34 Landesplanungsgesetz durchgeführt werden.</p> <p>Die folgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange erfolgt daher unter dem Vorbehalt eines positiven Ausgangs in diesem Verfahren.</p> <p>Es erfolgte eine Prüfung der Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur.</p> <p>Bedenken oder Anregungen hierzu werden nicht vorgebracht.</p>	<p>Die landesplanerische Anfrage wurde mit Schreiben vom 08.08.2017 positiv beschieden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Westnetz GmbH,</p>	<p>Als Anlage zu Ihrem o. a. Schreiben haben Sie uns den Entwurf der o. g. Planunterlage zur Stellungnahme übermittelt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

<p>Regionalzentrum Münster</p> <p>Digital am 24.07.2017</p>	<p>Zu diesem Entwurf teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Bedenken und Anregungen vorzubringen haben.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der innogy Netze Deutschland GmbH befindlichen Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom und Gas.</p>		
<p>Stadt Lemgo, Bauaufsicht</p> <p>Digital am 26.07.2017</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) In dem Bebauungsplan fehlen teilweise Maßangaben zur Lage und Größe der Bauflächen. 2) Vor dem Drogeriemarkt ist ein behindertengerechter Stellplatz anzuordnen. 3) Es fehlen Stellplätze für Fahrräder. Gemäß Richtzahlenliste für notwendige Fahrradabstellplätze werden für Verbrauchermärkte 1 Stellplatz je 80 qm Verkaufsfläche vorgegeben. Beide Märkte haben insgesamt eine Verkaufsfläche von 2.750 qm. Somit wären ca. 34 Fahrradabstellplätze erforderlich. <p>Am 26.07.2017 ist ein Exemplar des Bebauungsplanes mit Eintragungen zu den fehlenden o.g. Punkten an das Planungsamt übergeben worden.</p>	<p>Fehlende Maßangaben werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Die exakte Lage der behindertengerechten Stellplätze wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilplan 1) ergänzt. Vor dem Drogeriemarkt, in unmittelbarer Nähe zum Eingang, sind demnach 2 behindertengerechte Stellplätze zu errichten.</p> <p>Die exakte Lage und Anzahl der Fahrradabstellplätze wird im Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilplan 1) ergänzt.</p> <p>Es werden demnach 36 Fahrrad-Stellplätze im Plangebiet angelegt. Dies entspricht ca. 1 Stellplatz je 76m² Verkaufsfläche. Insofern werden mehr Stellplätze geschaffen als laut Richtzahlen vorgegeben sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Stadt Lemgo, Feuerwehr</p> <p>Digital am 17.07.2017</p>	<p>für das obige Objekt stehen unter anderem folgende Möglichkeiten der Löschwasserentnahme zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Offene Löschwasserstelle Schloß Brake Entfernung ca. 285 m • UFH auf DN 150 Lemgoer Straße Entfernung ca. 10 m • UFH auf DN 150 Wasserfurche Entfernung ca. 10 m 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.</p> <p>Nach telefonischer Rücksprache mit der Feuerwehr Lemgo, Herrn Andreas Schröder, am 13.03.2020 sind zudem ausreichend Aufstellflächen für die Löschfahrzeuge vorhanden.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

<p>Kreis Lippe, Der Landrat Digital am 27.07.2017</p>	<p>Der Vorentwurf des o. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Planungskonferenz der Kreisverwaltung Lippe am 25.07.2017 erörtert worden, in der die Kreisentwicklung, zugleich als untere staatliche Verwaltungsbehörde für den Bereich Bauleitplanung, sowie die Abteilung Ordnung, Jugend, Soziales und Gesundheit, die Untere Bauaufsichtsbehörde, die Untere Naturschutz-, Wasser-, Immissions-, Bodenschutz- und Abfallbehörde, die Abteilung Vermessung und Kataster, sowie der EB Straßenbau und die Kreispolizeibehörde als zu beteiligende Fachdienststellen gem. BauGB vertreten waren.</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen seitens des Kreises Lippe keine grundsätzlichen Bedenken. Ich möchte Sie jedoch bitten, die folgenden fachlich begründeten Stellungnahmen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:</p> <p>1. Wasserwirtschaft</p> <p>Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers soll wie bisher über das vorhandene Kanalnetz erfolgen. Die Abwasserbeseitigungspflicht verbleibt somit bei der Stadt Lemgo.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme des SEL soll das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser an die Mischwasserkanalisation der Straßen Wasserfurche und Lemgoer Straße angeschlossen werden. Hierbei sind nach Möglichkeit die für das Plangebiet aus der Vornutzung vorhandenen Grundstücksanschlüsse zu verwenden. Die weitere Ableitung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur Zentralkläranlage Lemgo.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept für das Gebiet ist zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht erforderlich, wird aber im weiteren Verlauf und in Vorbereitung auf die</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Das Entwässerungskonzept wird der</p>
--	---	---	--

Im Hinblick auf Wasserschutzgebiete ist folgendes zu beachten:

Das Vorhaben liegt nicht in einem festgesetztem Wasser- oder Quellenschutzgebiet. Ich weise darauf hin, dass das Vorhaben in unmittelbarer Nähe zu der Trinkwassergewinnung „Braker Wiesen“ liegt. Begünstigter des Wasserrechtes sind die Stadtwerke Lemgo GmbH.

Die unter Punkt 3.1.2 des beigefügten Gutachtens (Umweltlabor ACB GmbH, Projekt-Nr. 00243GA15 vom 5.1.2016) gemachte Annahme, dass von einer großräumigen Grundwasserfließrichtung nach Norden in Richtung des Vorfluters Bega ausgegangen werden kann, wird durch einen vorliegenden Grundwassergleichenplan unterstützt. Demnach liegt das Vorhaben im Anstrom der Trinkwassergewinnung „Braker Wiesen“. Die durch diese Untersuchung festgestellten nutzungsbedingten Bodenverunreinigungen schließen eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch die Parameter KW-Index und PAK nicht aus. Es wird daher eine fachgutachterliche Begleitung von Baumaßnahmen unter Einbeziehung der zuständigen Aufsichtsbehörde (hier untere Bodenschutzbehörde) angeraten. Auch die Begründung zum FNP 36. Änderung verweist bei den Aussagen zu den Schutzgütern Boden und Wasser auf Ergänzungen im weiteren Verfahren.

Baugenehmigung erstellt. Die Abstimmung erfolgt hier mit der Abteilung Straßen und Entwässerung Lemgo.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde ein Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG erarbeitet. Innerhalb dieses Sanierungsplans wurden umfassende Untersuchungen des Bodens vorgenommen, Sanierungsziele aufgestellt und Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele festgelegt. Die Erstellung des Sanierungsplans erfolgte unter Beteiligung der Stadtwerke und in Abstimmung mit dem Kreis Lippe, Untere Bodenschutzbehörde. Der Sanierungsplan und seine Inhalte werden zwischen dem Vorhabenträger und der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe für verbindlich erklärt. Der Sanierungsplan ist inklusive seiner Genehmigung ein eigenständiges Dokument. Er wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als zugehöriges Gutachten zusammen mit dem Bebauungsplan offengelegt.

Bei Umsetzung der im Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG genannten Maßnahmen kann eine Gefährdung der Wassergewinnungsanlage Braker Wiesen sowie der Schutzgüter Boden und Wasser aus gutachterlicher Sicht langfristig ausgeschlossen werden (UMWELTLABOR ACB GmbH, Münster, Dezember 2019).

Baugenehmigung beigefügt.

Kein Beschluss erforderlich.

Der Anregung wird gefolgt.

	<p>Ich bitte daher, die Belange des Trinkwasserschutzes im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Da die horizontale Ausdehnung sowie die weiteren Verlagerungsmechanismen des Schadens im Grundwasser noch nicht geklärt sind, ist – auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse sowie der unmittelbaren Nähe zu der Trinkwassergewinnung – von einem erhöhten Gefährdungspotential für die Brunnenanlagen auszugehen. Ich rate daher an die Stadtwerke Lemgo GmbH zu informieren und frühzeitig im Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Obwohl für die diese Trinkwassergewinnung kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen werden konnte, sind an Bauvorhaben in Wassergewinnungsgebieten weitergehende Anforderungen zu stellen. So sind Leitungen für Schmutzwasser gemäß dem DWA-Regelwerk Abwasser-Abfall A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" herzustellen und zu betreiben.</p> <p>Auf die Umsetzung folgender Belange gemäß DWA-Regelwerk Abwasser-Abfall A 142 wird explizit hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf die Errichtung von Grundleitungen unterhalb von Gebäuden muss verzichtet werden. • Vom Baustellenbetrieb darf keine Gefährdung für die Gewässer ausgehen (Voruntersuchungen). • Gemäß des Punktes 6 des v. g. Arbeitsblatt DWA- A 142 Anforderungen an die Bauausführung ist der Auftraggeber verpflichtet, entsprechende Sorgfalt bei der Vergabe der Bauleistungen anzuwenden. So muss er sich von den erforderlichen Qualifikationen der Bewerber oder Bieter überzeugen und alle am Bau Beteiligten über die Auflagen und besonderen Randbedingungen informieren. 	<p>Die Stadtwerke Lemgo GmbH wurden am Verfahren und bei der Aufstellung des Sanierungsplans beteiligt. Der Anregung wurde bereits gefolgt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	---	--	---

	<p>Des Weiteren kann nach den hier vorliegenden Unterlagen davon ausgegangen werden, dass eine Genehmigungsfähigkeit für Erdwärmesonden auf v. g. Gründen nicht gegeben ist.</p> <p>2. Bodenschutz</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Ich weise aber jetzt schon darauf hin, dass auf dem Gelände ein Boden- und Grundwasserschaden vorhanden ist, der vor Erteilung einer Baugenehmigung zu sanieren ist. Der Schaden ist bisher nicht ausreichend erkundet.</p> <p>3. Immissionsschutz</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost“, wenn das geplante Bauvorhaben so errichtet und betrieben wird, dass die in dem „Schalltechnischen Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 02.03 ‘Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost ‘“ der Fa. AKUS GmbH, Jöllenbecker Straße 536, 33739 Bielefeld-Jöllenbeck, Auftragsnummer BLP-16 1150 01, vom 20.03.2017, getroffenen Annahmen zu den Emissionsansätzen, den Berechnungen und den resultierenden Immissionen im Tagzeitraum eingehalten werden.</p> <p>Gemäß diesem Gutachten ist zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an der südlichen Grenze des Plangebietes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von $h = 4,0$ m über Grund zu errichten. Die Lärmschutzwand muss ein Einfügungs-Dämpfungsmaß von $De \geq 25$ dB aufweisen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Bauherrn weitergeleitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der mit dem Kreis Lippe abgestimmte o.g. Sanierungsplan wird dem Bebauungsplan zur Offenlegung beigelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten wurde zwischenzeitlich an die geänderte Erschließungssituation angepasst und überarbeitet.</p> <p>Teilweise ergeben sich im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm Pegelerhöhungen von bis zu 1,1 dB(A). Die Erhöhungen werden somit laut Gutachten nicht wahrnehmbar sein und haben keine Relevanz.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird an den Bauherrn weitergeleitet.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	---	---	---

	<p>Grundsätzlich bleibt die Nachweisführung zur Verträglichkeit der im Plangebiet konkret vorgesehenen Einzelvorhaben der Nachweisführung durch entsprechende Prognosen (Luftreinhaltung, Gerüche, Lärm, Licht) im Bedarfsfalle vorbehalten.</p> <p>An dieser Stelle wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Schalltechnischen Gutachten der Fa. AKUS GmbH eine Vorbelastung oder gleichzeitige Nutzung am alten Edeka Standort an der Wasserfurche explizit ausgeschlossen wird (siehe Nr. 5 auf Seite 17 von 21 des Gutachtens).</p> <p>Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, wie der zeitliche Ablauf der Neuerrichtung / der Nutzungsaufnahme der einzelnen Gebäude vorgesehen ist. Es ist weder eine gleichzeitige Nutzung des alten Edeka- Marktes (Ausverkauf) und des neuen Edeka- Marktes noch eine gleichzeitige Nutzung des neuen Edeka- Marktes mit dem bisher bestehenden Penny- Markt betrachtet worden.</p> <p>Das o. g. „Schalltechnische Gutachten“ untersucht lediglich die Zulässigkeit des neuen Edeka- Marktes zusammen mit der neuen Drogerie und der gemeinschaftlichen Stellplatzanlage.</p> <p>Daraus ergibt sich, dass für eine Nachnutzung des alten Edeka-Marktes an der Wasserfurche, zwingend eine schalltechnische Nachweisführung erforderlich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In einer weiteren schalltechnischen Untersuchung wurde die potenzielle Nachnutzung der Bestandsimmobilie Edeka an der Wasserfurche durch einen Discount-Markt angenommen, auch, wenn derzeit noch keine Nachnutzung des Bestandsobjektes bekannt ist (s.u.).</p> <p>Das Vorhaben soll nach derzeitigem Stand voraussichtlich in 2 Bauabschnitten realisiert werden. Zunächst ist die Errichtung des Vollsortimenters (Teilfläche 1) vorgesehen. Aufgrund eines noch fortbestehenden Pachtvertrages des bestehenden Discounters Penny, soll der geplante Drogeriemarkt nachfolgend (Teilfläche 2) realisiert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die beabsichtigte Zielplanung dar, sodass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die schalltechnische Prüfung der Variante, die in der Zielplanung vorkommen können (Nachnutzung Altimmobilie Edeka, Neuplanung Vollsortimeter und Drogeriemarkt) erfolgt. Die „Zwischenvariante“ (Nachnutzung der Altimmobilie Edeka, Neuplanung Vollsortimeter und Altimmobilie Penny) wird im Rahmen des Bauantrages mit der dann konkret vorliegenden Situation schalltechnisch geprüft.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Nachnutzung des Bestandsobjektes ist derzeit nicht bekannt. Dennoch wurde die potentielle Nachnutzung des Bestandsobjektes durch einen Lebensmitteldiscounter parallel zur geplanten Nutzung im</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt..</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	---	---	---

Plangebiet in einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung bewertet. Die kumulierte Betrachtung der Geräusch-Immissionen durch beide Standorte ergab bei Einhaltung der zugrunde gelegten Annahmen keine immissionschutzrechtlichen Konflikte. Durch die Nachnutzung der Altimmobilie durch einen Lebensmitteldiscounter kommt es - unabhängig von den Nutzungen im Plangebiet - beim Gebäude Lemgoer Straße 57 zu einer Überschreitung der Tages-Immissionsrichtwerte um 1 dB(A) (siehe: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost“ der Stadt Lemgo. AKUS GmbH, 09.02.2018)

Das Gebäude an der Lemgoer Straße 57 ist derzeit baufällig. Im Fall der Wiedererrichtung des abgängigen Gebäudes und Nachnutzung und Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsimmobilie ist die lärmtechnische Machbarkeit erneut zu prüfen. Dann ist auch zu prüfen, welche Nutzungen an der Lemgoer Straße 57 zu verwirklichen sind.

Die Anregung wurde somit berücksichtigt und in der Bauleitplanung umgesetzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Plangebiet in einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung bewertet. Die kumulierte Betrachtung der Geräusch-Immissionen durch beide Standorte ergab bei Einhaltung der zugrunde gelegten Annahmen keine immissionschutzrechtlichen Konflikte. Durch die Nachnutzung der Altimmobilie durch einen Lebensmitteldiscounter kommt es - unabhängig von den Nutzungen im Plangebiet - beim Gebäude Lemgoer Straße 57 zu einer Überschreitung der Tages-Immissionsrichtwerte um 1 dB(A) (siehe: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost“ der Stadt Lemgo. AKUS GmbH, 09.02.2018)

Das Gebäude an der Lemgoer Straße 57 ist derzeit baufällig. Im Fall der Wiedererrichtung des abgängigen Gebäudes und Nachnutzung und Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsimmobilie ist die lärmtechnische Machbarkeit erneut zu prüfen. Dann ist auch zu prüfen, welche Nutzungen an der Lemgoer Straße 57 zu verwirklichen sind.

Der Anregung wird gefolgt.

Kein Beschluss erforderlich.

Der Anregung wird gefolgt.

	<p>abends bis 6:00 Uhr morgens durch eine (automatische) Schrankenanlage o. ä. wirksame Einrichtung zu schließen, damit eine Nutzung des Geländes im Nachtzeitraum ausgeschlossen werden kann. Eine entsprechende Auflage ist in den Durchführungsvertrag und die Baugenehmigung aufzunehmen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>In der Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost“ der Firma IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Marie-Curie-Straße 4a, 49134 Wallenhorst, Projektnummer 215390, B. Eng. Nina Külker, Dipl.-Ing. Manfred Ramm, vom 20.04.2017 ist im „Ergebnis“ auf Seite 28 von 33 der Untersuchung eine Anzahl von 3.650 Kfz- Bewegungen pro Werktag angegeben. Die Anzahl von 3.650 Kfz pro Werktag ist grundsätzlich nicht genau nachvollziehbar, da unter Nr. 3.2 der Untersuchung andere Zahlen aufgeführt sind. Die Anzahl bezieht sich nach Rücksprache mit dem Büro IPW, Frau Külker, vom 24.07.2017 lediglich auf „Neubau Edeka und Drogerie“ und nicht wie aufgeführt auch auf den Penny.</p> <p>4. Vermessung und Kataster</p> <p>Ich möchte Sie bitten, im Unterschriftsfeld die Bezeichnung: „Fachbereich Vermessung und Kataster“ in „Fachbereich Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung“ zu ändern und die Bezeichnung „Kreisvermessungsamtsrat“ zu streichen.</p> <p>Außerdem möchte ich Sie bitten, die folgenden Beschriftungen zu ergänzen: Gemarkung Brake, Fluren 1, 14, 15, 18.</p>	<p>Der Anregung, eine entsprechende Auflage in den Durchführungsvertrag und die Baugenehmigung aufzunehmen, wird gefolgt. Die Einhaltung der Betriebszeiten zur Vermeidung von Emissionen im Nachtzeitraum soll durch eine Beschilderung gewährleistet werden.</p> <p>Das Ergebnis sollte die in der Untersuchung aufgeführten Zahlen enthalten, entsprechend der Angaben von rund 3.670 Kfz/Werktag, welche im Verkehrsgutachten auf Seite 14 abgebildet sind. Das Gutachten wurde hinsichtlich der Ergebnisse entsprechend redaktionell überarbeitet.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend überarbeitet.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG -</p>		

Deutsche Telekom Technik GmbH

E-Mail vom
28.07.2017

hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan "27 02.03 Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost" bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise und Maßnahmen werden im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Kein Beschluss erforderlich.

Kein Beschluss erforderlich.

Kein Beschluss erforderlich.

oberirdische Gehäuse soweit freigehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>.

Falls die betroffenen Telekommunikationslinien der Telekom im Rahmen der Freimachung und anschließenden Neubebauung des Plangebietes nicht in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, teilen Sie bitte der Telekom unter dem nachfolgenden Kontakt dieses mit einem Vorlauf von mindestens 2 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme mit. Die Telekommunikationslinien werden dann von der Telekom fachmännisch entfernt und das bestehende Telekommunikationsnetz gegen äußere Einflüsse abgeschirmt und isoliert.



Vielen Dank für die Möglichkeit, zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.

<p>Industrie und Handelskammer</p> <p>Digital am 28.07.2017</p>	<p>27 02.03 „Lemgoer Straße/Wasserfurche Ost" Stellung nehmen zu können. Die entsprechenden Anregungen und Bedenken der IHK Lippe zu Detmold finden Sie als pdf-Datei im Anhang. Vielen Dank für die Möglichkeit, zum o. g. Planungsverfahren Stellung nehmen zu können.</p> <p>Im Stadtteilzentrum (STZ) Lemgo/Brake ist die Erweiterung und Verlagerung des Edeka Marktes von der Wasserfurche an die Lemgoer Straße (Gelände des ehemaligen Hagebau Baumarktes) angedacht. Zusammen mit einer Bäckerei als Konzessionär soll der Markt dann eine Verkaufsfläche von 2.150 m² (derzeitige Verkaufsfläche 850 m²) aufweisen. Auf dem Gelände des heutigen Penny-Marktes soll ein Drogerieneubau entstehen. Für die beiden Märkte sind zusammen 125 Stellplätze vorgesehen. Damit das Vorhaben realisiert werden kann, bedarf es der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (BP) Nr. 27 02.03.</p> <p>Durch die obigen Baumaßnahmen wird das Stadtteilzentrum im Ortsteil Brake attraktiver und zukunftsorientierter gestaltet. Sowohl die Lage des Gesamtvorhabens (im allgemeinen Siedlungsbereich; innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, dem STZ Brake), als auch die Ausprägung (Zusammenwirken zweier Märkte mit einer gemeinsamen Parkraumsituation) sprechen grundsätzlich für die Realisierung des Vorhabens.</p> <p>Es ist zu begrüßen, dass sich die Stadt Lemgo laut Begründung zum BP dem Rat der CIMA Beratung + Management GmbH anschließt. Demnach soll die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes auf 600 m² beschränkt werden. Um eine Verträglichkeit gegenüber der Innenstadt und den anderen zentralen Versorgungsbereichen zu ermöglichen, sollte zudem die Nachnutzung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Nachnutzung der Bestandsimmobilie ist noch nicht abschließend geklärt. Da die Nachnutzung nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung ist, wird der Anregung hier nicht gefolgt.</p> <p>Dennoch wurde im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung auch die Prüfvariante B unter Einbezug der</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
--	---	---	---

	<p>des Edeka-Bestandsstandortes durch einen Lebensmittelmarkt baurechtlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Bedenken zu berücksichtigen. Über eine frühzeitige Einbeziehung in die weitere Planung würden wir uns freuen.</p>	<p>Nachnutzung der Bestandsimmobilie EDEKA an der Wasserfurche untersucht. Analog zur Prüfvariante A (ohne Nachnutzung der Bestandsimmobilie EDEKA) ergibt sich ebenfalls eine Wettbewerbsbetroffenheit für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, die nicht wesentlich von Prüfvariante A abweicht. Da somit auch in diesem Fall keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und das Stadtteilzentrum Brake weiterhin gesichert wird, soll die Nachnutzung der Bestandsimmobilie Edeka nicht per se ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Vorhaben soll nach derzeitigem Stand voraussichtlich in 2 Bauabschnitten realisiert werden. Zunächst ist die Errichtung des Vollsortimenters (Teilfläche 1) vorgesehen. Aufgrund eines noch fortbestehenden Pachtvertrages des bestehenden Discounters Penny, soll der geplante Drogeriemarkt nachfolgend (Teilfläche 2) realisiert werden. Aufgrund dieses Zwischenstandes der Planung wurde das Verträglichkeitsgutachten um die Prüfung der Variante C (ein Nebeneinander der Nutzungen von Edeka Altimmobilie – Vollsortimenter neu – und Penny Bestand) ergänzt. Das Verträglichkeitsgutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.</p>	
<p>LWL- Archäologie für Westfalen,</p> <p>Schreiben vom 28.06.2017</p>	<p>gegen die o.g. Planung bestehen seitens der LWL-Archäologie für Westfalen keine Bedenken.</p> <p>Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, bitten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

	<p>wir, in die Festsetzungen und evtl. Genehmigungen folgenden Hinweis aufzunehmen.</p> <p>"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 Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten."</p>		
Öffentlichkeit			
<p>Anwohner Krumme Straße</p> <p>Schreiben vom 26.07.2017</p>	<p>Stellungnahme zum Planverfahren 27 02.03 "Lemgoer Straße/Wasserfurche Ost"</p> <p>Nach Teilnahme an der am 07.07 .2017 stattgefundenen Bürgerversammlung und nach Durchsicht des Protokolls dieser Versammlung möchten wir hiermit anliegende Stellungnahme übersenden.</p> <p>Anlage zum Schreiben vom 26.07.2017</p> <p>Da zu befürchten ist, dass wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens auf der Wasserfurche durch die Ein- und Ausfahrt des neuen Einkaufsmarktes EDEKA und der gegenüberliegenden Ein- und Ausfahrt des späteren PENNY-Marktes die Krumme Straße als Abkürzung genutzt wird, mögen für diese Straße über die bestehende Geschwindigkeitsbegrenzung (Tempo 30) hinaus entsprechende Maßnahmen (Spiel-Straße, Anlieger-Straße, verkehrsberu-</p>	<p>Abkürzungsverkehre durch die Krumme Straße könnten theoretisch entstehen für Verkehre, die aus Osten (also von Brake) kommen oder in diese Richtung abfahren. Die Verkehre würden dazu die Kreuzungen Lemgoer Straße/ Ewerbeckstraße oder Lemgoer Straße/ Danziger Straße nutzen.</p> <p>Durch den Bau der Bunsenstraße hat das „Quartier Ewerbeckstraße“ insgesamt eine Verkehrsentlastung erfahren. Durch die für 2020ff geplante Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der Wasserfurche und Liebigstraße (bis zur Bunsenstraße) wird sich voraussichtlich eine weitere Entlastung einstellen – in Bezug</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

higte Zone o.ä.) zur Vermeidung von Gefahrensituationen und Lärm- und Verkehrsbelastungen getroffen werden.

Eine weitere Kundenausfahrt (zusätzlich zur Ausfahrt über die Wasserfurche)- ausschließlich für Rechtsabbieger- über die Lemgoer Straße wäre für eine Entlastung der Wasserfurche in Erwägung zu ziehen.

Unklarheit besteht, wie die Sicherheit der vielen Fußgänger und Radfahrer auf der Wasserfurche (Kindergartenkinder, Schüler, Studenten, Anwohner des Seniorenheims u.a.) gewährleistet werden soll, die die weiten Ein- und Ausfahrten des Einkaufsmarktes queren müssen.

auf das Quartier, aber auch im Bereich der Wasserfurche selbst.

Die prognostizierten Belastungen (ohne Umrüstung der Lichtsignalanlage) auf der Wasserfurche bzw. im Kreuzungsbereich mit der Lemgoer Straße sind zwar etwas höher als heute, weisen aber für den Kreuzungsbereich Wasserfurche zum einen nur eine geringfügige Verschlechterung der Verkehrssituation auf (mittlere Wartezeiten an der Ampel in Spitzenstunden plus 2 sec bzw. Rückstaulänge plus 2-3 Pkws) und sind zum anderen ohne die Entlastungseffekte aus der o.g. Verkehrsberuhigung gerechnet. Für den Ast Lemgoer Straße ergibt sich die Qualitätsstufe D.

Die Lichtsignalanlage Lemgoer Straße/ Wasserfurche ist in 2019 seitens des Straßenbaulastträger Straßen.NRW umgerüstet worden. Durch eine Optimierung des Signalprogramms kann auch für den Linksabbiegeverkehr von der Lemgoer Straße in die Wasserfurche eine gute Verkehrsqualität der Stufe B erreicht werden.

Insgesamt betrachtet wird die Gefahr von Abkürzungsverkehren nicht gesehen.

Der Anregung wird gefolgt. Eine zusätzliche Kundenausfahrt über die Lemgoer Straße wird eingerichtet.

Wer aus einem Grundstück auf die Straße oder über einen abgesenkten Bordstein hinweg auf die Fahrbahn einfahren oder vom Fahrbahnrand anfahren will, hat sich dabei gem. § 10 StVO so zu verhalten, dass eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist. Da es sich bei der Zufahrt um eine private Grundstückszufahrt handelt, sind Fußgänger und Radfahrer, die die Ausfahrten queren vorfahrtsberechtigt. Die Gehwege im Bereich der Zufahrten werden durchgängig hergestellt, sodass auch

Der Anregung wird gefolgt.

Kein Beschluss erforderlich.

<p>Im Übrigen sollte ein Fahrradkonzept entwickelt werden, damit Fahrradfahrer nicht an einer schon schmalen Straße hinter anhaltenden Fahrzeugen auf die Weiterfahrt an der Ampelkreuzung warten müssen (Abgase!). Wegen der stetig anwachsenden Zahl der Radfahrer wäre ein Radweg und ein Radaufstellstreifen einzuplanen. Lemgo als fahrradfreundliche Stadt!</p> <p>Die Ampeltaktung sollte optimiert werden. Den Fußgängern muss es möglich sein, ungefährdet die Straßen zu überqueren. Dabei ist zu bedenken, dass auch viele Anwohner des Seniorenheims diese Wege nutzen.</p> <p>Um die Lärmbelastung hinsichtlich des Lieferverkehrs so gering wie möglich zu halten, wären Anlieferungen nur innerhalb der Zeiten von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr wünschenswert.</p> <p>Eine Anlieferung über die - schon laute - Lemgoer Straße würde die Verkehrsbelastung der Wasserfurche und die Lärmbelastung für die Anwohner der Krumpfen Straße erheblich entlasten.</p> <p>Eine entsprechende Dämmung der Anlieferzone und des Tores erscheint notwendig, ebenso die Vorgabe, dass die Ent- und Beladung nur bei geschlossenem Tor stattfindet.</p> <p>Bei einer nicht freien Anlieferungsstation sollten LKW nicht mit laufendem Motor in der Warteschleife stehen.</p>	<p>optisch sichtbar wird, dass Fußgänger Vorrang gegenüber ein- und ausfahrenden PKWs haben.</p> <p>In einer Tempo-30-Zone sind Radfahrer grundsätzlich auf der Fahrbahn zu führen. Im Zuge der Kanal- und Straßensanierung der Wasserfurche in 2020/2021 wird im Kreuzungsbereich zur Lemgoer Straße ein sog. ARAS (Radaufstellstreifen vor dem Kfz-Haltebalken) sowie ein darauf zuführender ca. 30 m langer Schutzstreifen vorgesehen, so dass Radfahrer gesichert an evtl. wartenden Kfz vorbei- und vor diesen im Sichtfeld der Kfz-Fahrer losfahren können.</p> <p>Der Anregung wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht gefolgt, da diese für die angesprochene Problematik nicht ursächlich ist. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden bereits Empfehlungen in Bezug auf die Ampeltaktung erarbeitet. Diese sind in der Zwischenzeit im Zuge der Erneuerung der Lichtsignalanlage umgesetzt.</p> <p>Der Anregung wurde bereits gefolgt. Laut schalltechnischem Gutachten wird die Anlieferung nur tagsüber erfolgen; die Immissionsrichtwerte werden eingehalten.</p> <p>Der Argumentation kann nicht gefolgt werden, da laut Gutachten alle Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p> <p>Der Anregung wurde bereits gefolgt. Laut schalltechnischem Gutachten ist die Anlieferzone vollständig einzuhausen und absorbierend auszuführen. Auch bei geschlossenem Tor werden die Immissionsrichtwerte eingehalten, trotzdem sollen die Lieferprozesse bei geschlossenem Tor erfolgen.</p> <p>Die Anregung wird im Rahmen des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
---	--	---

	<p>Um ein Rangieren der LKW vor der Anlieferungsstation und damit eine hohe Lärmbelastung zu vermeiden, könnte eine mobile (z. B. versenkbar und/oder schwenkbar) Laderampe bzw. Plattform angebracht werden. Diese könnte dann für das Entladen der Hinterlader-LKW entsprechend ausgerichtet werden.</p> <p>Die Beleuchtung des neuen Einkaufsmarkt-Geländes (Parkplatzlaternen, Werbetafeln, Werbeträgern an den Gebäuden u.ä) sowie des Pylon sollte nur während der Öffnungszeiten erfolgen.</p> <p>Die Errichtung einer optisch ansprechenden Lärmschutzmauer mit entsprechenden Dämmeigenschaften wird für notwendig gehalten.</p> <p>Da bereits teilweise eine Mauer in einer Höhe von ca. 2 bis 2,5 Meter vorhanden ist, müsste diese erhöht werden oder eine neue Mauer zusätzlich zur bestehenden - errichtet werden. Einem Abriss der vorhandenen Mauer wird widersprochen, da mehrere erhaltenswerte Anbauten und Bepflanzungen fest mit dieser verbunden sind.</p> <p>Alle Kosten in Zusammenhang mit der Lärmschutzwand, die bei einem evtl. Abriss der alten Mauer, einer Erhöhung oder eines Neubaus entstehen, müssen zu Lasten des Markt-Eigentümers gehen.</p> <p>Wegen der Detailplanung wird um Bekanntgabe eines zeitnahen Besprechungstermins gebeten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Immissionsrichtwerte unterschritten werden und somit keine Erforderlichkeit besteht.</p> <p>Der Anregung wurde bereits gefolgt. Vorgesehen ist lediglich eine Beleuchtung während der Öffnungszeiten. Relevante Lichtemissionen werden nicht erzeugt.</p> <p>Die Gestaltung der Lärmschutzwand erfolgt unter Beteiligung der Anwohner.</p> <p>Die Vorhabenträgerin hat bzgl. der Detailplanung eine persönliche Abstimmung mit den betroffenen Anliegern vorgenommen.</p> <p>Ein Abriss der Mauer ist nicht vorgesehen. Die Mauer wird auf die notwendige Höhe der Lärmschutzwand ergänzt. Hierzu wurden die notwendigen Baulasten der angrenzenden Anlieger eingeholt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	--	---