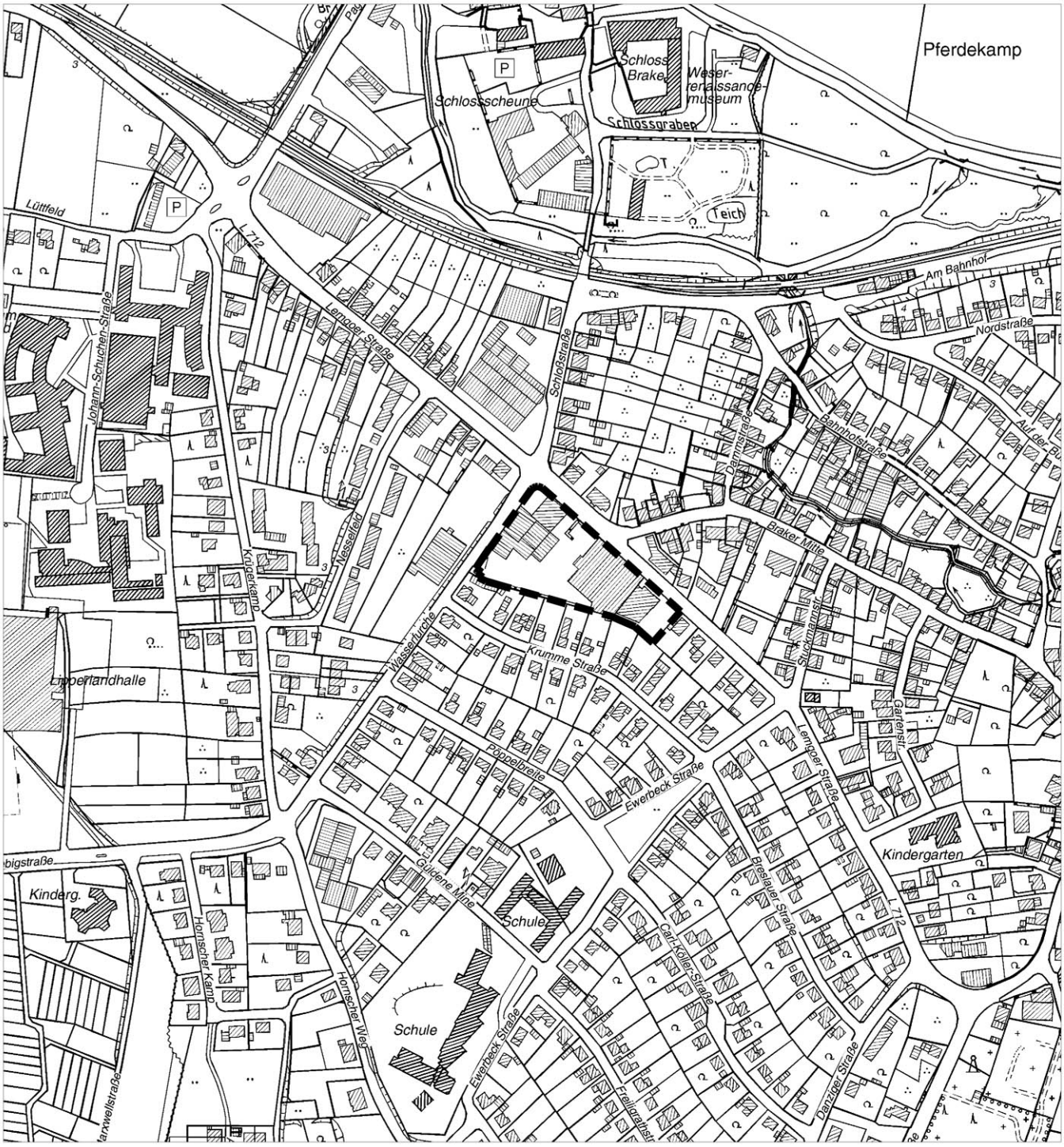
Alte Hansestadt Lemgo

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 02.03 "Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost"

Begründung




M 1:5000

## Inhaltsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele** | **3** |
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 1.2 | Anlass der Planung | 3 |
| 1.3 | Derzeitige Situation | 4 |
| 1.4 | Planungsrechtliche Vorgaben | 4 |
| **2** | **Planungsziel und Städtebauliche Konzeption** | **7** |
| **3** | **Festsetzungen zur baulichen Nutzung** | **9** |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 3.2.1 | Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl | 10 |
| 3.2.2 | Baukörperhöhen und Geschossigkeit | 11 |
| 3.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 12 |
| 3.4 | Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen | 12 |
| 3.5 | Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild | 13 |
| **4** | **Erschließung** | **14** |
| 4.1 | Rad- und Fußwegenetz | 15 |
| 4.2 | Ruhender Verkehr | 15 |
| 4.3 | Öffentlicher Personennahverkehr | 16 |
| **5** | **Belange des Freiraums** | **16** |
| 5.1 | Grün- und Freiraumkonzept | 16 |
| 5.2 | Eingriffe in Natur und Landschaft | 17 |
| 5.3 | Artenschutz | 17 |
| 5.4 | Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel | 19 |
| 5.5 | Natura 2000-Gebiete | 20 |
| **5.6** | **Wasserwirtschaftliche Belange** | **20** |
| **6** | **Sonstige Belange** | **21** |
| 6.1 | Ver- und Entsorgung | 21 |
| 6.2 | Altlasten und Kampfmittelvorkommen | 21 |
| 6.3 | Immissionsschutz | 24 |
| 6.4 | Denkmalschutz | 25 |
| **7** | **Fragen der Durchführung und Bodenordnung** | **25** |
| **8** | **Flächenbilanz** | **26** |

# 1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

## 1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung des Rates der Alten Hansestadt Lemgo hat am 20.09.2016 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße/Wasserfurche Ost" gefasst.

Das Plangebiet liegt im Stadtteilzentrum von Brake. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- 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
- im Westen durch die Straße Wasserfurche.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 3 und 309, Flur 13, Gemarkung Brake. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

## 1.2 Anlass der Planung

Der bestehende Lebensmittelvollsortimenter im Stadtteilzentrum Lemgo-Brake ist derzeit an der Straße Wasserfurche unmittelbar nordwestlich des Plangebietes angesiedelt. Er verfügt einschließlich eines Bäckereikonzessionärs über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 760 qm und hat bereits alle vorhandenen Entwicklungsspielräume an diesem Standort ausgeschöpft. Da der Standort die Anforderungen eines modernen Verbrauchermarktes nicht länger erfüllen kann, soll der Lebensmittelvollsortimenter auf das nahe gelegene Grundstück des leerstehenden Baumarktes an der Lemgoer Straße 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 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.

In den Vorhabenbereich werden außerdem die Flächen der leerstehenden Baustoffhandlung und des Lebensmitteldiscounters an der Lemgoer Straße einbezogen. Dieser soll an den ehemaligen Standort des Lebensmittelvollsortimenters an der Wasserfurche verlagert wer-

den.
Im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens* wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lemgo sowie den landesplanerischen Zielen entspricht (siehe 1.4).
Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens wurde für den Lebensmittelvollsortimenter zunächst eine Verkaufsfläche von 2.110 qm angenommen. Hier wurde für den Bäckereikonzessionär eine Verkaufsfläche von 140 qm angesetzt, unter Zugrundelegung der gesamten Nutzfläche des Konzessionärs ergibt sich jedoch eine mögliche Verkaufsfläche von 180 qm. In der Ergänzung zum Gutachten** wurde nachgewiesen, dass die geplante Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche auf somit 2.150 qm die Ergebnisse der Untersuchung keine Auswirkungen hat.
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine städtebaulich verträgliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden.

* Cima: Aktualisierung des Verträglichkeitsgutachtens „Standort Stadtteilzentrum Brake in Lemgo – Erweiterung und Verlagerung Edeka, Neuansiedlung Drogeriemarkt, optional Nachnutzung Edeka-Altstandort" aus 2016. Lübeck, Mai 2020

** Cima: Ergänzung zum cima-Verträglichkeitsgutachten „Standort Stadtteilzentrum Brake in Lemgo – Erweiterung und Verlagerung Edeka, Neuansiedlung Drogeriemarkt, optional Nachnutzung Edeka-Altstandort" aus 9/2016. Lübeck, 07.11.2016

## 1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt durch die Gewerbebrachen der ehemaligen Baustoffhandlung und des Baumarktes. Im östlichen Plangebiet ist derzeit ein Lebensmitteldiscounter ansässig. Heute stellt sich das Plangebiet bedingt durch die genannten Nutzungen weitestgehend versiegelt dar. Am westlichen Rand des Plangebietes 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 baufälliges 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.

## 1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- Ziele der Raumordnung und Landesplanung

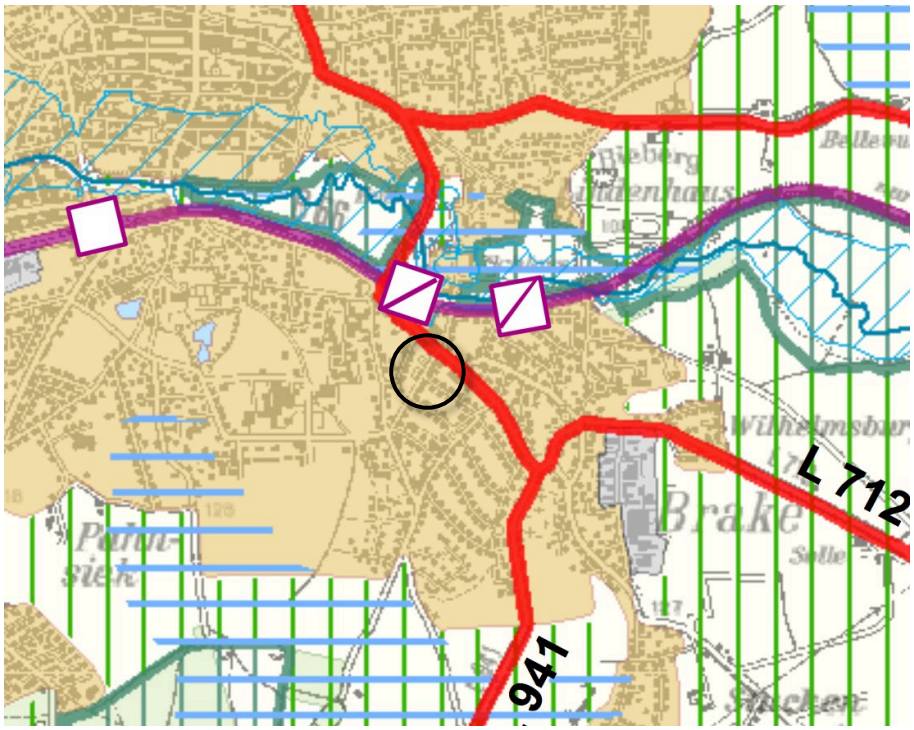
Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung geprüft.
Im Regionalplan ist das Vorhabengebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt. Dem Ziel 6.5-1 LEP NRW, wonach Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in festgelegten ASB festgesetzt werden dürfen, wird somit entsprochen.
Gem. Ziel 6.5-2 LEP NRW dürfen Standorte des großflächigen Ein-

zelhandels mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Da das Vorhabengebiet 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 („Beeinträchtigungsverbot").
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 nach Abwägung mit dem Beeinträchtigungsverbot (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.
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-Altimmobilie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.
Die Anfrage hinsichtlich der Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 LPlG NRW bei der Bezirksplanungsbehörde wurde positiv beschieden.

- Regionalplan

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

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




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

- Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo stellt für das Plangebiet und die nördlich gelegenen Flächen „gemischte Bauflächen" dar. Die südlich angrenzenden Flächen sind als „Wohnbauflächen" dargestellt.
Mit der derzeit gem. § 8 (3) BauGB parallel durchgeführten 36. Änderung des Flächennutzungsplanes von „gemischte Baufläche" in „Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel – Lebensmittel und Drogerie" wird die verbindliche Bauleitplanung entsprechend vorbereitet.

- Verbindliche Bauleitplanung

Das Vorhabengebiet 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.

## 2 Planungsziel und Städtebauliche Konzeption

Wie oben bereits beschrieben, ist es Ziel der vorliegenden Bauleitplanung, die bisher durch einen Baumarkt, eine Baustoffhandlung und einen Lebensmitteldiscounter genutzten Flächen durch die Verlegung des Lebensmittelvollsortimenters und den Neubau eines Drogeriefachmarktes umzunutzen. Dies soll dem bisher an der Wasserfurche ansässigen Lebensmittelvollsortimenter die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen, das Stadtteilzentrum Brake als Handelszentrum stärken und eine städtebauliche Aufwertung der derzeit brach liegenden Flächen bewirken. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo* formuliert den Grundsatz, dass großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll, ohne dabei die Versorgungsfunktion von bestehenden zentralen Versorgungsbereichen zu gefährden. Diesem Grundsatz wird mit der Planung entsprochen.

* Cima: Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Alte Hansestadt Lemgo. Lübeck, November 2015

Der neue Lebensmittelvollsortimenter wird im Kreuzungsbereich Lemgoer Straße/Wasserfurche im nordwestlichen Vorhabengebiet angesiedelt. Integriert wird ein Bäckereikonzessionär und ggf. eine Postfiliale. Der Drogeriefachmarkt soll im Bereich des heutigen Lebensmitteldiscounters neu errichtet werden. Dies geschieht voraussichtlich in zwei Bauabschnitten.

Lageplan 1. Bauabschnitt

Zwischen den Märkten ist eine gemeinsame, mit Bäumen begrünte Stellplatzanlage für 124 Stellplätze vorgesehen. Anzahl und Anordnung sind im Bebauungsplan verortet. Die Zu- und Ausfahrt für Kunden erfolgt über die Wasserfurche. Die Ausfahrt zur Lemgoer Straße steht nur für rechtsabbiegende Pkw zur Verfügung und wird sofern erforderlich mit einer Schranke versehen. Der Lieferverkehr erfolgt über die Wasserfurche.

Das architektonische Konzept sieht eingeschossige Gebäude mit Flachdach (0-5° Dachneigung) und einer Gebäudehöhe von ca. 5,5 bis 7,0 m vor. Hierbei handelt es sich um eine für diese Betriebsart typische Kubatur. Die Fassaden sollen teilweise begrünt werden.

In der Verträglichkeitsanalyse wurde die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 2.150 qm und eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 700 qm geprüft. Der Gutachter stuft die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters als verträglich ein und empfiehlt die zukunftsfähige Erweiterung dieses wichtigen Nahversorgers für den Stadtteil Brake. Laut Gutachten resultiert jedoch aus der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 700 qm eine Umverteilungsquote von etwa 20 % für den zentralen Versorgungsbereich der Lemgoer Innenstadt. Dies liegt an der Grenze des sogenannten Abwägungs- bzw. Hindernisschwellenwertes. Um das Risiko der Betriebsaufgabe eines der beiden innerstädtischen Drogeriemärkte weitestgehend auszuschließen, empfiehlt der Gutachter eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Drogeriefachmarktes auf 600 qm. Dieser Empfehlung wurde gefolgt.

Im Ergebnis ist daher für das Plangebiet vorgesehen, einen Lebensmittelvollsortimentsmarkt einschließlich Bäckereikonzessionär (inkl. Vorbereitungs- und Personalräumen, Kunden-WC) mit einer Verkaufsfläche von 2.150 qm und einen Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 600 qm anzusiedeln.

Darüber hinaus wurde der Nachweis erbracht, dass auch bei einer Realisierung in zwei Bauabschnitten (s.o.) und dem möglichen befristeten Parallelbetrieb des neuen Lebensmittelvollsortimenters, des bestehenden Lebensmitteldiscounters und einer Nachnutzung der Edeka-Altimmobilie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

* Cima: Aktualisierung des Verträglichkeitsgutachtens „Standort Stadtteilzentrum Brake in Lemgo – Erweiterung und Verlagerung Edeka, Neuansiedlung Drogeriemarkt, optional Nachnutzung Edeka-Altstandort" aus 2016. Lübeck, Mai 2020

** Cima: Ergänzung zum cima-Verträglichkeitsgutachten „Standort Stadtteilzentrum Brake in Lemgo – Erweiterung und Verlagerung Edeka, Neuansiedlung Drogeriemarkt, optional Nachnutzung Edeka-Altstandort" aus 9/2016. Lübeck, 07.11.2016

# 3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

## 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Abgrenzungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmt mit der Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes überein.
Mit Urteil vom 17.10.2019 (4 CN 8.18) hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist. Ein direkter Vorhabenbezug kann somit durch eine Sondergebietsfestsetzung nicht hergestellt werden. Die durch Bebauungsplan erfolgte Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet ist mangels Rechtsgrundlage ebenfalls unzulässig (BVerwG 4 CN 3.07, Urteil vom 03.04.2008).
Gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB ist die Gemeinde bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Hinblick auf die Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung (Baunutzungsverordnung) gebunden.
Aufgrund der o.g. Rechtsprechung zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten wird kein Sondergebiet (SO) als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ausgewiesen. Stattdessen wird dem § 12 Abs. 3 BauGB folgend ein Vorhabengebiet mit der zulässigen Art der baulichen Nutzung ausgewiesen und festgesetzt.

Das Plangebiet soll entsprechend der oben beschriebenen planerischen Zielsetzung planungsrechtlich als Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes und eines Drogeriefachmarktes gesichert werden. Eine Ansiedlung von großflächigem zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel soll gem. Grundsatz 1 und 2 des Einzelhandelskonzeptes für die Alte Hansestadt Lemgo nur bzw. nach Möglichkeit im zentralen Versorgungsbereich erfolgen. Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Brake.
Das Plangebiet dient der Zweckbestimmung „Einzelhandel". Entsprechend des geplanten Vorhabens werden die verschiedenen geplanten Einzelhandelsnutzungen räumlich verortet und im Bebauungsplan festgesetzt.
Innerhalb der im Nordwesten des Bebauungsplanes festgesetzten Teilfläche 1 „Einzelhandel – Lebensmittelmarkt/Vollsortimenter" des Vorhabengebietes sind ein Lebensmittelvollsortimentmarkt und ein Bäckereikonzessionär mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.150 qm zulässig. Das zulässige Hauptsortiment beinhaltet die nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. „Lemgoer Liste" aus dem Einzel-

handelskonzept der Stadt Lemgo. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Dieser Wert bezieht sich auf die tatsächlich genehmigte Verkaufsfläche und nicht auf die maximal zulässige Verkaufsfläche. So soll der Charakter eines Lebensmittelvollsortimenters mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gesichert werden.
Nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Lemgoer Liste" sind ohne Flächenbeschränkung allgemein zulässig.
Die Verkaufsfläche des Bäckereikonzessionärs wird mietvertraglich auf maximal 180 qm begrenzt.
Außerdem zulässig ist ein, dem Hauptbetrieb untergeordneter Dienstleistungskonzessionär (ca. 50 qm), da die Postfiliale, die im bestehenden Edeka ansässig ist, ggf. auch am neuen Standort integriert werden soll.
Südöstlich ist innerhalb der festgesetzten Teilfläche 2 „Einzelhandel – Drogeriemarkt" des Vorhabengebietes ein Drogeriefachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 qm zulässig. Das Hauptsortiment besteht aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-und Reinigungsmittel), Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel und Zeitungen und Zeitschriften sowie dem zentrenrelevanten Sortiment Parfümerie- und Kosmetikartikel. Das Hauptsortiment bildet den Schwerpunkt des Betriebes und ist in Angebotsumfang und der in Anspruch genommenen Verkaufsfläche den sonstigen Sortimenten übergeordnet. Alle weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind auf maximal 30 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Dieser Wert bezieht sich auf die tatsächlich genehmigte Verkaufsfläche und nicht auf die maximal zulässige Verkaufsfläche. Ein einzelnes Sortiment darf eine Verkaufsfläche von maximal 50 qm nicht überschreiten. So soll der Charakter eines Drogeriemarktes gesichert werden.
Nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Lemgoer Liste" sind ohne Flächenbeschränkung allgemein zulässig.

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung

### 3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Vorhabengebietes wird mit 0,8 festgesetzt. Um eine sinnvolle bauliche Ausnutzung des Plangebietes zu gewährleisten und die Anordnung der für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze im Plangebiet zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen erforderlich. Daher wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl im Plangebiet durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden kann. Eine Reduzierung der Verkaufsflächen, die zu einer signifikanten Verringerung des Stellplatzbedarfes führen würde, ist aufgrund der betrieblichen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelvollsortimenter nicht realisierbar.
Der Versiegelungsgrad des Plangebietes wird durch die Festsetzung gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht erhöht, da aktuell über 95 % der Flächen im Vorhabengebiet bereits versiegelt sind.
Da durch die Oberflächenversiegelung darüber hinaus der Eintrag von Niederschlagswasser in die durch Altlasten verunreinigten Bodenschichten (siehe Kapitel 6.2) verhindert wird, ist festzuhalten, dass durch die zulässige Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.
Da es sich bei dem Vorhaben um einen eingeschossigen Baukörper handelt, dessen nutzbare Fläche durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und dessen Kubatur durch die maximale Gebäudehöhe eindeutig definiert werden, ist die Festsetzung einer Geschossflächen- bzw. Baumassenzahl nicht erforderlich.

### 3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzeptes wird für den geplanten Einzelhandelsstandort im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine maximale Baukörperhöhe von 7,00 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Teilfläche 1 ist die Höhenlage der Straße Wasserfurche ($H^1$ = 101,92 m ü. NHN). Bezugspunkt für die Teilfläche 2 ist die Höhenlage der Lemgoer Straße ($H^2$ = 103,55 m ü. NHN).
Grundsätzlich wird im Hinblick auf die erforderliche Flexibilität im Rahmen der späteren Projektrealisierung festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Lüftungsaufbauten, Abgasanlagen, technische Aufbauten) ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,0 m zugelassen werden kann, sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und vom öffentlichen Raum, insbesondere von der Schloßstraße nicht einsehbar sind.
Die allgemein zulässigen Photovoltaikanlagen dürfen die Oberkante der Attika nicht überschreiten, um eine visuelle Beeinträchtigung und Blendwirkung auf die Umgebung auszuschließen.
Zudem ist die Errichtung eines gemeinschaftlichen Werbepylons (Py-

lon) für die im Plangebiet angesiedelten Märkte vorgesehen. Für den Pylon wird eine Höhe von max. 7,00 m, bezogen auf den Mittelwert der beiden festgesetzten Höhenbezugspunkte H1 und H2 (102,73 m ü. NHN) festgesetzt. Die zulässige Breite des Pylons beträgt 2,50 m.
Die maximal zulässige Höhe der Werbestele für den Drogeriemarkt (Stele) wird mit einer Höhe von 4,00 m bezogen auf die Lemgoer Straße (H2 = 103,55 m ü. NHN) festgesetzt. Die zulässige Breite des Pylons beträgt 1,00 m.
Im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Wasserfurche wird eine Grundwasserbehandlungsanlage (siehe 6.2) vorgesehen. Diese wird entsprechend eingehaust. In seiner Kubatur ähnelt das geplante Gebäude in etwa einer Garage. Aufgrund der Nähe zur Nachbargrenze wird das Gebäude mit einer zwingenden Höhe von 3,0 m bezogen auf die Höhenlage des Parkplatzes festgesetzt (H3: = 103,53 m ü. NHN).

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend den konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baugrenzen in Teilbereichen einen geringen Spielraum im Hinblick auf spätere Realisierung des Vorhabens ermöglichen. Neben den beiden Baukörpern werden auch für den geplanten Werbepylon und die Werbestele Baufelder durch Baugrenzen festgesetzt.
Die überbaubare Fläche für die Grundwasserbehandlungsanlage wird durch eine Baulinie in Verbindung mit Baugrenzen (6,0 m x 2,5 m) festgelegt. Die Baulinie dient dazu die Entfernung der Anlage zur Grundstücksgrenze und somit die Unterschreitung der Abstandsflächen in diesem Bereich verbindlich zu regeln, um die städtebauliche Ordnung zu sichern. Der Abstand zu den Nachbargrenzen beträgt dabei mindestens 1,8 m. Wie bereits beschrieben ähnelt, das Gebäude in seiner Außenwirkung einer Garage. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen löst somit keine Konflikte mit den benachbarten Nutzungen aus. Emissionen gehen von dem Gebäude zukünftig nicht aus (siehe Kapitel 6.3).
Für den Vollsortimenter in der Teilfläche 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da der geplante Markt eine Länge von bis zu 70 m aufweist. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Für den kleineren Drogeriemarkt gilt die offene Bauweise.

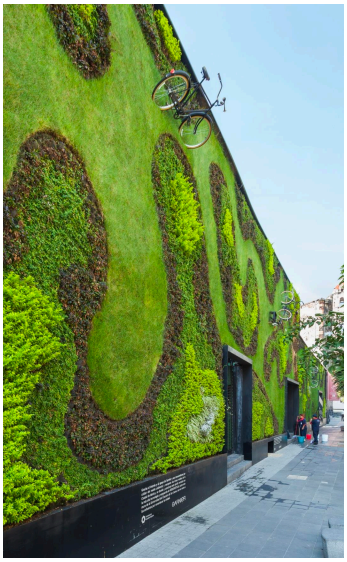
### 3.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zwischen den festgesetzten Bauflächen ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, um hier eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage unterzubringen. Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

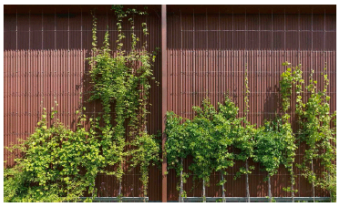
Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens Sammelplätze für Einkaufswagen und Fahrradabstellplätze (überdacht und nicht überdacht) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Innerhalb der Stellplatzanlage ist maximal ein Standplatz für temporäre Verkaufsangebote (z.B. Verkaufswagen) als Konzessionärsfläche zulässig. Hierfür werden vorübergehend zwei Stellplätze in Anspruch genommen. Dauerhafte Behelfsbauten (Anlagen, die nach ihrer Ausführung für eine dauernde Benutzung nicht geeignet sind oder die nur für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden sollen), Lagerplätze und ähnliche Anlagen sind unzulässig.

### 3.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtteil Brake an der Kreuzung zur Schloßstraße, die die Auffahrt zum Schloß Brake darstellt.
Aufgrund der repräsentativen Lage wird die Gestaltung der geplanten Gebäude hinsichtlich der vorgesehenen Gebäudekubatur und Fassadengliederung detailliert festgelegt.
Die Dächer der beiden Verkaufsgebäude werden nutzungstypisch als Flachdach mit einer Neigung von bis zu 5° ausgeführt.
Die Fassaden der beiden Baukörper sollen aus gestalterischen und mikroklimatischen Gründen möglichst hell ausgeführt werden. Insbesondere zum öffentlichen Raum soll darüber hinaus eine Fassadenbegrünung eine hochwertige Gestaltung sichern.
Aus diesem Grund hat die Fassadengestaltung im Bereich des Vollsortimenters zu mindestens 45 % unter der Verwendung heller Farbtöne wie z.B. gedecktes weiß oder helles grau zu erfolgen. Weitere 35 % sind durch rankende Pflanzen zu begrünen. Ein besonderer Fokus liegt auf den Fassaden zur angrenzenden Kreuzung. Hier soll eine intensive Begrünung erfolgen.
Im Bereich des Drogeriemarktes hat die Fassadengestaltung zu mindestens 70 % unter der Verwendung heller Farbtöne zu erfolgen. Da entlang der rückwärtigen und seitlichen Nachbargrenze ohnehin Grünbereiche angelegt werden sollen sind nur weitere 10 % der Fassaden durch rankende Pflanzen zu begrünen. Eine entsprechende Pflanzliste ist Bestandteil der Festsetzung.
Das Begrünungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist hinsichtlich der Größe, Anzahl und Anordnung verbindlich.
Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch die Häufung von Werbeanlagen soll vermieden werden. Vor dem Hintergrund, dass sich das Plangebiet an exponierter Stelle innerhalb des Stadtteilzentrums



Beispiel für intensive Fassadenbegrünung



Beispiele für rankende Fassadenbegrünung

von Lemgo-Brake befindet, werden jedoch Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Folgende Festsetzungen werden gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB getroffen:

- Der gemeinschaftliche Werbepylon (Pylon 1) darf eine maximale Höhe von 7,00 m und eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten.
- Der Werbepylon für den Drogeriemarkt (Pylon 2) darf eine maximale Höhe von 4,00 m und eine Breite von 1,00 m nicht überschreiten.
- Auf Dachflächen und oberhalb der Attika sind Werbeanlagen unzulässig
- Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig und in der für den Pylon gesondert festgesetzten überbaubaren Fläche.
- Fremdwerbeanlagen sind unzulässig, da es sich um einen vorhabenbezogenen Standort handelt, an dem lediglich Werbung an der Stätte der Leistung mit Vorhabenbezug stattfinden soll.

Das Werbekonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist hinsichtlich der Größe, Anzahl und Anordnung verbindlich.

## 4 Erschließung

Die Lemgoer Straße tangiert das Plangebiet 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 des Plangebietes. Um die Auswirkungen der Planung auf das umgebende Verkehrsnetz zu untersuchen und notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Verkehrsqualität zu ermitteln, wurde zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Verkehrsuntersuchung* erstellt. Neben dem Neubau des Lebensmittelvollsortimenters und der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes wurde auch die Nachnutzung der alten Immobilie an der Wasserfurche durch den Lebensmitteldiscounter in die Untersuchung eingestellt.

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

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

Die Erschließung des Plangebietes für Kunden soll über eine Zu- und Ausfahrt an der Wasserfurche sowie eine Ausfahrt auf die Lemgoer Straße erfolgen.

Die Zu- und Ausfahrt an der Wasserfurche weist eine Breite von 8,25 m auf. Je Fahrtrichtung ist eine Fahrspur vorgesehen, ein zweispuriges Aufstellen zum Verlassen des Plangebietes wird ausgeschlossen. Um eine Inanspruchnahme der Gegenfahrbahn durch Lieferfahrzeuge mit entsprechend großen Schleppkurven zu vermeiden wird festgesetzt, dass diese beim Verlassen des Plangebietes in Richtung

Norden die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten überfahren dürfen. Die überfahrbare Fläche wird durch eine Aufpflasterung gekennzeichnet. Alle weiteren Verkehre (Kunden, Mitarbeiter etc.) sind über die festgesetzten Ein- und Ausfahrten abzuwickeln.
Die geplante Ausfahrt zur Lemgoer Straße weist eine Breite von 3,0 m auf und soll ausschließlich durch Rechtsabbieger genutzt werden. Zunächst soll dies über eine entsprechende Beschilderung geregelt werden, bei Bedarf kann die Ausfahrt mit einer Schranke versehen werden.
Die Erschließung für Lkw erfolgt ausschließlich über die Zu- und Ausfahrt an der Wasserfurche. Die erforderlichen Schleppkurven für das Wenden der Lkw wurden bei der Planung der Stellplatzanlage berücksichtigt.
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. Seitens des Gutachters wird empfohlen in der Wasserfurche eine Linksabbiegehilfe zu markieren. Diese Maßnahme wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Des Weiteren erfolgte bereits eine Optimierung des Signalprogramms an der genannten Kreuzung.

### 4.1 Rad- und Fußwegenetz

Entlang der Lemgoer Straße und der Wasserfurche sind auf Höhe des Plangebietes beidseitig Gehwege auf Hochbord vorhanden. Fußläufig sind so alle weiteren Einrichtungen des Stadtteilzentrums Brake schnell erreichbar. Der Radverkehr wird auf der Fahrbahn im Mischverkehr mit dem Kfz-Verkehr geführt.

### 4.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW erforderlichen privaten Stellplätze sind auf dem privaten Betriebsgrundstück unterzubringen.
Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs erfolgte auf Basis der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW. Dabei berechnet sich ein Minimum von 89 Stellplätzen (1 St. je 30 qm VKF) und ein Mittel von 134 Stellplätzen (1 St. je 20 qm VKF). Innerhalb des Plangebietes sind 124 Stellplätze geplant, von denen 2 Stellplätze aufgrund von temporären Verkaufswagen zeitweise nicht nutzbar sind.
Eine ausreichende Anzahl von insgesamt ca. 36 Fahrradstellplätzen wird entsprechend der Betriebsbeschreibung des zukünftigen Betreibers ebenfalls vorgesehen.

### 4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die auf der Lemgoer Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Brake Mitte" befindet sich direkt auf Höhe des Vorhabengebietes.

## 5 Belange des Freiraums

### 5.1 Grün- und Freiraumkonzept

Aufgrund der bisherigen intensiven gewerblichen Nutzung des Plangebietes sind wenige Grünstrukturen im Plangebiet vorhanden. Lediglich im Südwesten befinden sich Gehölzstrukturen, die im Rahmen der notwendigen Geländemodellierung nicht erhalten werden können aber nach Abschluss der Bautätigkeiten neu hergestellt werden (Anpflanzungsfläche „B", s.u.).

Zur Begrünung der Stellplatzanlage sind insgesamt mindestens 8 großkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume der I. Ordnung gemäß der Pflanzliste fachgerecht anzupflanzen. Die Baumstandorte sind in der Planzeichnung verortet und können im Bedarfsfall angepasst werden. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Laubbaumes zu ersetzen. Baumscheiben sind zu begrünen oder mit organischen, natürlichen Materialien zu gestalten.

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen mit der Kennzeichnung „A" sind flächendeckend mit standortgerechten Bodendeckern zu begrünen. Zur Andeckung der zu bepflanzenden Flächen sind natürliche, organische Materialien zu verwenden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sollen Steingärten, Kiesschüttungen u.ä. vermieden werden.

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen mit der Kennzeichnung „B" sind flächendeckend mit standortgerechten Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu begrünen. Zur Andeckung der zu bepflanzenden Flächen sind natürliche, organische Materialien zu verwenden. Im Bereich der zu bepflanzenden Flächen mit der Kennzeichnung „B" sind befestigte Flächen in Form von Fluchtwegen zulässig, da noch kein abschließendes Brandschutzkonzept vorliegt.

Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sowie der gemäß textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen und durch bodenständige Staudenfluren oder Sträucher zu ersetzen.

Außerdem wird in Teilbereichen eine Fassadenbegrünung vorge-

nommen (siehe 3.5).

## 5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Grundsätzlich wird mit einer Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. In dem VBP Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße / Wasserfurche Ost" werden vorhandene abgängige Grünstrukturen durch Neupflanzungen ersetzt und ergänzt. Die Flächen sind heute vollständig versiegelt. Eine Verbesserung der ökologischen Situation erfolgt durch neue flächige und punktuelle Anpflanzungen und die Integration von Fassadenbegrünung.
Aus diesem Grund wird eine Bilanzierung entbehrlich und kein Ausgleich notwendig.

## 5.3 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw., ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend durch die bestehenden Gebäude des bestehenden Lebensmittelmarktes und des leerstehenden Baumarktes, die zugehörigen Stellplatzanlagen gekennzeichnet. Die Stellplatzanlage ist kaum begrünt. Im Süden befinden sich wenige Gehölze.

- **Potentielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems* (FIS) kommen im Bereich des Plangebietes, Messtischblatt 3919 (Quadrant 3 und 4) 32 planungsrelevante Arten vor; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumkategorien 12 Fledermaus-, 16 Vogel-, 2 Reptilien-, eine Schmetterlings und 1 Amphibienart (s. Tab. 1).

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 und 4 im Messtischblatt 3919, Stand: März 2017. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

| Art<br>Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | Erhaltungszustand in NRW (KON) | Bemerkung | KlGehoel | oVeg | Gebaeu |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Säugetiere | | | | | | |
| *Eptesicus serotinus* | Breitflügelfledermaus | G- | | Na | | FoRu! |
| *Muscardinus avellanarius* | Haselmaus | G | | FoRu | | |
| *Myotis daubentonii* | Wasserfledermaus | G | | Na | | FoRu |
| *Myotis myotis* | Großes Mausohr | U | | Na | | FoRu! |
| *Myotis mystacinus* | Kleine Bartfledermaus | G | | Na | | FoRu! |
| *Myotis nattereri* | Fransenfledermaus | G | | Na | | FoRu |
| *Nyctalus leisleri* | Kleinabendsegler | U | | Na | | (FoRu) |
| *Nyctalus noctula* | Abendsegler | G | | Na | (Na) | (Ru) |
| *Pipistrellus nathusii* | Rauhautfledermaus | G | | | | FoRu |
| *Pipistrellus pipistrellus* | Zwergfledermaus | G | | Na | | FoRu! |
| *Plecotus auritus* | Braunes Langohr | G | | FoRu, Na | | FoRu |
| *Vespertilio murinus* | Zweifarbfledermaus | G | | (Na) | | FoRu |
| Vögel | | | | | | |
| *Accipiter gentilis* | Habicht | G | | (FoRu), Na | | |
| *Accipiter nisus* | Sperber | G | | (FoRu), Na | | |
| *Asio otus* | Waldohreule | U | | Na | | |
| *Buteo buteo* | Mäusebussard | G | | (FoRu) | | |
| *Cuculus canorus* | Kuckuck | U- | | Na | | |
| *Delichon urbicum* | Mehlschwalbe | U | | | | FoRu! |
| *Dryobates minor* | Kleinspecht | G | | Na | | |
| *Dryocopus martius* | Schwarzspecht | G | | (Na) | | |
| *Falco tinnunculus* | Turmfalke | G | | (FoRu) | | FoRu! |
| *Hirundo rustica* | Rauchschwalbe | U- | | (Na) | | FoRu! |
| *Luscinia megarhynchos* | Nachtigall | U | | FoRu! | | |
| *Milvus milvus* | Rotmilan | U | | (FoRu) | | |
| *Passer montanus* | Feldsperling | U | | (Na) | | FoRu |
| *Scolopax rusticola* | Waldschnepfe | G | | (FoRu) | | |
| *Strix aluco* | Waldkauz | G | | Na | | FoRu! |
| *Tyto alba* | Schleiereule | G | | Na | | FoRu! |
| Amphibien | | | | | | |
| *Hyla arborea* | Laubfrosch | U | | Ru! | | |
| *Triturus cristatus* | Kammmolch | U | | (Ru) | | |
| Schmetterlinge | | | | | | |
| *Proserpinus proserpina* | Nachtkerzen-Schwärmer | G | | | FoRu | |
| Reptilien | | | | | | |
| *Lacerta agilis* | Zauneidechse | G | | (FoRu) | (FoRu) | (FoRu) |

- **Arteninventar unter Berücksichtigung der Biotopstrukturen im Plangebiet und Auswirkungsprognose**

Das potentiell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie der Vorbelastungen durch die Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaft sowie der aktuellen Nutzungen als Kundenparkplatz / für Warenanlieferungen eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden.

In Bezug auf die **Säugetiere** (hier: Gebäudefledermäuse) ist jedoch ein Vorkommen gemäß Messtischblattabfrage nicht direkt auszuschließen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten können im Bereich der

Gebäude aufgrund der Bauweise nicht ausgeschlossen werden.
In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potentiell vorkommenden planungsrelevanten **Vogelarten** wird, auch bei einer worst-case-Betrachtung deutlich, dass bei Durchführung des Planvorhabens nur die vorhandenen Gehölze im Südwesten als Habitat genutzt werden könnten. Diese sind jedoch allein aufgrund der Größe und der Gestaltung nicht als essentieller Lebensraum für (planungsrelevante) Vogelarten zu bewerten. In jedem Fall ist die ökologische Funktion potentiell betroffener Vogelarten im räumlichen Zusammenhang gewahrt, da im unmittelbaren Umfeld mindestens gleichwertige Grünstrukturen vorhanden sind. Darüber hinaus ist aufgrund der starken Vorbelastungen durch die derzeitige Parkplatznutzung, den Anlieferungsverkehr und damit verbundene Lärm-, Abgas- und Lichtemsmissionen ein Vorkommen entsprechender (planungsrelevanter) Vogelarten unwahrscheinlich.
Ein Vorkommen von **Amphibien/Reptilien/Schmetterlingen** kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Lebensräume im Plangebiet vorzufinden sind.

- **Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können unter Beachtung von folgender Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden:
Da ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Umbauarbeiten an den Gebäudedächern in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachgutachter zu beauftragen. Sollten hieraus Maßnahmen resultieren, sind diese einzuhalten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Durch die Planung erfolgt die langfristige Sicherung eines bestehenden Lebensmittelmarktes in integrierter Lage. Damit ist eine Wiedernutzbarmachung bereits deutlich anthropogen vorbelasteter Flächen verbunden. Eine weitere Überplanung von Freiflächen bzw. bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich wird damit vermieden. Aufgrund der integrierten Lage können Verkehrsbewegungen durch den Kundenverkehr weitgehend minimiert werden.
Des Weiteren werden die Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt.
Durch die Begrünung von Fassaden und Stellplätzen sowie der Ver-

wendung heller Materialien (Dächer, Fassaden) erfolgt mikroklimatisch eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation.
Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.
Für Grundstücke mit mehr als 800 qm abflusswirksamer Fläche ist ein Nachweis der „Sicherheit gegen Überflutung beziehungsweise einer kontrollierten schadlosen Überflutung" – der sog. Überflutungsnachweis – zu erbringen. Dieser wird im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegt.

### 5.5 Natura 2000-Gebiete

Das geplante Vorhaben befindet sich in einem Abstand von rund 260 m zum Natura 2000 Gebiet „Begatal" (DE 3919-302). Aufgrund des Planvorhabens, der gegebenen Entfernung und der bestehenden Bebauung, die das Plangebiet sowohl visuell als auch akustisch von dem FFH-Gebiet trennt sind mit Durchführung keine relevanten Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele zu erwarten.

### 5.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet 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.

# 6 Sonstige Belange

## 6.1 Ver- und Entsorgung

### • Gas-, Strom,- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt wie bisher durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.
Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist zurzeit nicht vorgesehen.

### • Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Gebietes kann über die folgenden Löschwasserentnahmestellen gesichert werden:

- offene Löschwasserentnahmestelle Schloß Brake (ca. 285 m)
- Unterflurhydrant auf DN 150 Lemgoer Straße (ca. 10 m)
- Unterflurhydrant auf DN 150 Wasserfurche (ca. 10 m )

### • Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt - wie bisher - durch Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz. Entlang der Wasserfurche verläuft ein Mischwasserkanal mit einem Rohrdurchmesser von 80 cm. Entlang der Lemgoer Straße verläuft ein Mischwasserkanal mit einem Rohrdurchmesser von 70 cm.
Das Entwässerungskonzept ist durch die Sanierungsmaßnahme ggf. erschwert (undurchlässige Dichtwand). Eine enge Abstimmung im Vorfeld des Bauantrages mit der Straßen und Entwässerung Lemgo (SEL) ist erforderlich, um die Einleitungspunkte ins Kanalnetz unter Beachtung der undurchlässigen Dichtwand zu bestimmen.

### • Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Stadt Lemgo konzessioniertes Unternehmen bzw. durch ein vom Betreiber beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

## 6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Bei Teilen des Plangebietes handelt es sich um das ehemalige Betriebsgrundstück der August Burre 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 resultierten.
Der vorliegende Sanierungsplan* gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) dient dem Nachweis, dass durch die ordnungsgemäße Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen dauerhafte Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästi-

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

gungen 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, die Darstellung der durchzuführenden Maßnahmen hinsichtlich der betroffenen Teilbereiche und Medien, der Mengen und Transportwege, der technischen Umsetzung und Arbeitsabläufe sowie hinsichtlich der Entsorgung von kontaminierten Materialien und die Darstellung der bei den Sanierungsarbeiten erforderlichen Kontroll-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen.
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 gutachter-

licher Sicht langfristig ausgeschlossen.
Im nordöstlichen Grundstücksbereich wird ein Brunnen als Sanierungsbrunnen außerhalb der Dichtwand errichtet (siehe nachrichtliche Eintragung Planzeichnung). 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. Hierbei handelt es sich um eine Grundwasserbehandlungsanlage, die das Grundwasser aus dem Sanierungsbrunnen in eine kaskadierte Kies-/Aktivkohle-Filteranlage pumpt. Das gereinigte Wasser kann in die Kanalisation eingeleitet werden. Die Filterbehälter werden eingehaust. Nach gutachterlicher Einschätzung* werden von einer derartigen Anlage keine relevanten Geräuschimmissionen ausgehen. Die Lage wird im Bebauungsplan gesichert.
Kampfmittelvorkommen sind im Plangebiet 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.

* AKUS GmbH: 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. Bielefeld, 07.05.2020 - Stellungnahme Schallemissionen Grundwasserbehandlungsanlage

## 6.3 Immissionsschutz

Im Rahmen von schalltechnischen Gutachten** wurden die Auswirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes unter Berücksichtigung einer potenziellen Nachnutzung des Altstandortes gutachterlich untersucht.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden dabei die Wohngebäude entlang der Krumme Straße und die Gebäude entlang der Lemgoer Straße angenommen. Für die Immissionsorte an der Krumme Straße wurden die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) bzw. eines Mischgebietes entlang der Lemgoer Straße (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) zu Grunde gelegt.

Für die Ermittlung der von dem Vorhaben verursachten Lärmemissionen wird davon ausgegangen, dass sich sowohl die Warenanlieferung als auch die Öffnungszeiten des Marktes auf die Tagzeit, d.h. auf den Zeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr beschränken. Entsprechende Betriebszeitenregelungen sind im Rahmen der Baugenehmigung aufzunehmen.

Zu den relevanten Geräuschquellen der geplanten Einzelhandelsbetriebe zählen:

- Kunden-Parkplatz,
- Warenanlieferung,
- Einkaufswagensammelstellen,
- Kälte-, Lüftungs- und Klimatechnik.

Aus den Schallausbreitungsberechnungen geht hervor, dass tagsüber die Immissionsrichtwerte an den südlichen Wohngebäuden teilweise zwischen 1 db(A) und 5 db(A) überschritten werden. Nachts werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten um mindestens 12 dB(A) unterschritten, so dass die Nachtruhe gesichert ist.

Die vorhandene Lärmschutzwand auf der südlichen Grenze des Vorhabengebietes wurde nicht in die Berechnung einbezogen, da sie im Rahmen der Umsetzung der Planung erneuert werden soll.

Um den Schutz der südlichen Bebauung vor Schallimmissionen zu gewährleisten, wird als bauliche Maßnahme gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Errichtung einer neuen Lärmschutzwand entlang der südlichen Vorhabengebietsgrenze festgesetzt. Die neue Wand wird an eine vorhandene Mauer angebaut. Die Lärmschutzwand muss eine Höhe von 4 m über Grund bzw. 107,53 m ü. NHN und ein bewertetes Schalldämmmaß Rw von mindestens 25 dB aufweisen. Die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die durch die Lärmschutzwand erforderlichen Abstandsflächen wer-

** 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

AKUS GmbH: 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. Bielefeld, 08.02.2018 – Geräusche Kfz durch Betrieb Lebensmittelmärkte

den durch eine Abstandsflächenbaulast auf den Flurstücken 15-19, Flur 13, Gemarkung Brake, gesichert.
Darüber hinaus wurden im Rahmen einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung* auch die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrslärmsituation auf der Lemgoer Straße und Wasserfurche betrachtet. Grundlage für die Ermittlung der Verkehrslärmemissionen ist die o.g. Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung, die im Rahmen der veränderten Erschließungssituation erstellt wurde. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Verkehrsbelastung ist durch die Planung eine Erhöhung der Verkehrslärmemissionen um mehr als 3 dB nicht zu erwarten. Organisatorische Maßnahmen zur Minderung der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche nach Nr. 7.4 der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die hierfür genannten Kriterien nicht erfüllt werden.
Zudem wurde in dieser Ergänzung eine Folgenutzung der Bestandsimmobilie westlich der Wasserfurche durch einen Lebensmitteldiscountmarkt in die Untersuchung eingestellt. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die kumulierte Betrachtung der Geräuschimmissionen voraussichtlich zu keinem immissionsschutzrechtlichen Konflikt führen wird.

* AKUS GmbH: 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. Bielefeld, Februar 2018

### 6.4 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Planbereiches nicht betroffen. Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich des Schloß Brake, weshalb im Sinne des Umgebungsschutzes ein hoher Gestaltungsanspruch an die Planung gestellt wurde.
Da das Plangebiet 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.

## 7 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
Zwischen Vorhabenträger und der Stadt Lemgo wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem weitere Regelungen zur Umset-

zung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen werden.

## 8 Flächenbilanz

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gesamtfläche | 0,96 ha | – | 100 % |
| davon: | | | |
| – Vorhabengebiet | 0,955 ha | – | 99,5 % |
| davon: | | | |
| - versiegelte Fläche | 0,907 ha | | 95 % |
| - unversiegelte Fläche | 0,048 ha | | 5 % |
| – Fläche für Versorgungsanlagen | 0,005 ha | – | 0,5 % |

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Lemgo
Coesfeld, 09.07.2020

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld