

1	Umweltbericht	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Einleitung	3	
1.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	5	
1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	9	
1.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9	
1.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11	
1.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	11	
1.7	Zusätzliche Angaben	11	
1.8	Zusammenfassung	12	
2	Literaturverzeichnis	13	

1 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

1.1 Einleitung

- Kurzdarstellung des Inhalts

Der bestehende Lebensmittelvollsortimenter im Stadtteilzentrum Lemgo-Brake ist derzeit an der Straße Wasserfurche angesiedelt. Er verfügt einschließlich eines Bäckereikonzessionärs über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 760 qm und hat bereits alle vorhandenen Entwicklungsspielräume ausgeschöpft. Da der Standort die Anforderungen eines modernen Verbrauchermarktes nicht 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. 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 werden.

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 02.16 „Stadtteilzentrum Brake“ (Rechtskraft 25.02.2016). Das Plangebiet soll entsprechend der oben beschriebenen planerischen Zielsetzung planungsrechtlich als Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes und eines Droge-

riefachmarktes gesichert werden. Es erfolgt die Festsetzung als Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“. Entsprechend des geplanten Vorhabens werden die verschiedenen geplanten Einzelhandelsnutzungen räumlich verortet und im Bebauungsplan festgesetzt.

- Umweltschutzziele

Im Regionalplan ist das Vorhabengebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

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“ wird die verbindliche Bauleitplanung entsprechend vorbereitet.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche der Stadt Lemgo. Der Landschaftsplan „Lemgo“ enthält dementsprechend keine Vorgaben.

Das Plangebiet 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 abschirmt sind mit Durchführung keine relevanten Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele zu erwarten.

Das Plangebiet liegt weder im ausgewiesenen Trinkwasser-, noch im Quellschutzgebiet. Das Vorhaben liegt jedoch in der Nähe zur Trinkwasserförderung "Braker Wiesen". Für diese Wassergewinnung ist kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen worden. Das Wasserwerk Braker Wiesen der Stadtwerke Lemgo GmbH 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.

Darüber hinaus werden die, auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden, Vorgaben für das Plangebiet, je nach Planungsrelevanz, inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

1.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurzmittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie posi-

tiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

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

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können unter Beachtung von folgender Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 5.3, Biotop- und Artenschutz): 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.

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

Im Rahmen von schalltechnischen Gutachten* wurden die verschiedenen Auswirkungen des geplanten Vorhabens sowohl für das Plangebiet als auch im Umfeld liegende potentielle Immissionsquellen untersucht. Hiernach können unter Beachtung der genannten Annahmen und Maßnahmen (Errichtung einer neuen Lärmschutzwand entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit einer Höhe von 4 m über Grund und ein bewertetes Schalldämmmaß R_w von 25 dB) schalltechnische Konflikte sachgerecht gelöst werden, so dass das Planvorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig ist. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahme werden mit der Planung voraussichtlich keine betriebsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Mensch“ vorbereitet.

Im Zuge nachfolgender Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der temporären Beeinträchtigungen und der zu erwartenden Arbeitszeiten jedoch nicht überschritten.

* 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

Im Plangebiet sind durch die Bauarbeiten zur Errichtung der bestehenden Gebäude sowie des Parkplatzes und der Zuwegungen bereits umfangreiche Bodenbewegungen vorgenommen worden. Unge störte Bodenprofile oder (Grund-)Wasserverhältnisse sind dementsprechend nicht mehr zu erwarten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Die mit einer Planumsetzung nachfolgend verbundenen baubedingten Auswirkungen überschreiten die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht, da es sich in vorliegendem Fall um eine nahezu vollständig versiegelte Fläche handelt.

Bei Teilen des Plangebietes handelt es sich um das ehemalige Betriebsgrundstück der August Burre Maschinenfabrik. Auf diesem Grundstück (Lemgoer Straße 55 (Flurstück 309, Flur 013, Gemarkung Brake)) wurden verschiedene Bodengutachten bezüglich Altlasten erstellt (Umweltlabor ACB GmbH 2016, 2018a, 2018b). Im Ergebnis wurden auf der Fläche Bereiche mit altlastenspezifischen Nutzungen festgestellt (z.B. Tankanlage, Öllagerraum und -tank, Heizungsräume, Fertigungshalle etc.). 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 verbindliche Sanierungsplan* gemäß § 13 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat das vorrangige Sanierungsziel der 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.

Mit der Erstellung einer umlaufenden Dichtwand wird der Grundwasserfluss durch den kontaminierten Grundwasserbereich vollständig unterbrochen. Es fließt kein Grundwasser dem Schadensbereich zu. Des Weiteren verlässt kein kontaminiertes Grundwasser das Grundstück. Aufgrund der vollständigen Oberflächenversiegelung kann kein Sickerwasser in den kontaminierten Bereich gelangen. Eine Gefährdung der Wassergewinnungsanlage Braker Wiesen ist aus gutachterlicher Sicht langfristig ausgeschlossen.

Im nordöstlichen Grundstücksbereich wird ein Brunnen als Sanierungsbrunnen außerhalb der Dichtwand errichtet. Dieser dient dazu, im Falle steigender Gehalte an KW-Index oder BTX in den Kontroll-

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

messstellen eine hydraulische Sicherung zeitnah in Betrieb nehmen zu können. Die entsprechende Sanierungsanlage wird im Bereich der Zu- und Abfahrt zur Wasserfurche positioniert. Die Lage wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen gesichert.

Aushubarbeiten während der Bauphase sind gutachterlich zu begleiten. Im Falle von kontaminiertem Bodenmaterial ist dieses ordnungsgemäß zu entsorgen. Unauffälliges Bodenmaterial kann bei Eignung wieder unterhalb der versiegelten Flächen verwendet werden.

Aus den o.g. Gründen wird das Plangebiet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind markiert.

Kampfmittelvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt. 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.

Unter Beachtung der genannten Maßnahme sind voraussichtlich keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes „Fläche“ ergibt sich durch die Lage im innerörtlichen Bereich und der bereits vorhandenen Versiegelung nicht. Eine Flächeninanspruchnahme ist mit der Planung nicht verbunden. Durch die Sanierung der Altlast kommt es zu einer Verbesserung der Umweltsituation.

Die Schutzgüter „Klima und Luft“ sind durch den derzeitigen hohen Versiegelungsgrad deutlich anthropogen vorgeprägt, sodass mit Umsetzung des Vorhabens keine voraussichtlichen, erheblichen bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand erwartet werden. Eine Verbesserung des Stadtklimas wird durch die geplante Fassadenbegrünung erreicht.

Das Landschaftsbild ist durch Gewerbe- und Wohnnutzungen aus landschaftsästhetischer Sicht bereits deutlich vorbelastet. Im Vergleich zu derzeitigen Situation kommt es durch den Neubau und die grüne Fassadengestaltung zu einer besseren Einbindung in das Umfeld. Nachteilige betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht anzunehmen. Ggf. sind während der Bauphase zeitlich begrenzte visuelle Einflüsse zu erwarten, die jedoch das Maß der Erheblichkeit nicht überschreiten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen. Folglich sind keine voraussichtli-

chen, betriebs- bzw. baubedingten Auswirkungen, die das Maß der Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut überschreiten, anzunehmen.

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht.

Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens, sowohl bau- als auch betriebsbedingt, zu erwarten.

1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Würde eine Gewerbebrache in zentraler, integrierter Lage verbleiben, hätte dies zur Folge, dass bei Nichtumsetzung der Planung wertvolle Innenentwicklungsflächen der Nutzung vorenthalten würden. Dieses ist stadtplanerisch nicht wünschenswert. Durch die Lage und das Gebot der Innenentwicklung könnten theoretisch auch andere Nutzungen dort stattfinden, wie z.B. Wohnen. Hier würde lediglich der Versiegelungsgrad reduziert. Jedoch ist durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo eine Nachnutzung zur Gebietsversorgung mit Lebensmitteln empfohlen. Damit verändert sich der Umweltzustand nur marginal z.B. durch neue Baumstandorte und die Anpassung an die EnEV, also zum positiven.

1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

• Bauphase

Um mit Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG zu verstoßen, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- 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.
- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der

- Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren.
- Aushubarbeiten während der Bauphase sind gutachterlich zu begleiten. Im Falle von kontaminiertem Bodenmaterial ist dieses ordnungsgemäß zu entsorgen. Unauffälliges Bodenmaterial kann bei Eignung wieder unterhalb der versiegelten Flächen verwendet werden.
 - Profulgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profulgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden.
- Betriebsphase
 - 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 Lärmschutzwand muss eine Höhe von 4 m über Grund bzw. 107,50 m ü. NHN und ein bewertetes Schalldämmmaß R_w von mindestens 25 dB aufweisen. Die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichnet.
 - Der voraussichtliche Ablauf der erforderlichen Tiefbaumaßnahmen ist im Sanierungskonzept gem. § 13 BBodSchG detailliert dargestellt. Der Sanierungsplan ist einzuhalten.
 - Es besteht die Möglichkeit nachteilige Umweltauswirkungen z.B. durch die Nutzung erneuerbarer Energien und einen sparsamen und effizienten Energieeinsatz zu minimieren. Diese Maßnahmen bleiben jedoch dem Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.
 - Ausgleich

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 nicht erhaltbare Grünstrukturen ersetzt und ergänzt. Die restlichen Flächen sind bereits heute vollständig versiegelt. Aus diesem Grund wird eine Bilanzierung entbehrlich und kein Ausgleich notwendig.
 - 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.

1.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der Planung um die Überplanung eines bestehenden Betriebsstandortes handelt, besteht hier eine optimale Möglichkeit, das Planvorhaben sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht zu realisieren. Die Maßnahme ist nur in einem zentralen Versorgungsbereich möglich. Alternative Standorte der geplanten Größenordnung, die die planungsrechtlichen und funktionalen Anforderungen der geplanten Nutzung erfüllen, bestehen nicht.

1.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und / oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

1.7 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer einmaligen Erfassung des Biotopbestandes im Plangebiet und seiner Umgebung. Darüber hinaus wurden Fachinformationen aus Datenbanken ausgewertet. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Weitergehende technische Verfahren wurden ggf. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

- **Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die Arbeiten zur Erstellung der Dichtwand werden unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt. Eine permanente Anwesenheit des

Gutachters ist dazu nicht erforderlich. Die Bodenaushubmaßnahmen, sind unter permanenter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen. Den Anweisungen des Gutachters ist Folge zu leisten. Die durchgeführten Maßnahmen sowie die Entsorgung des Aushubmaterials sind innerhalb einer Abschlussdokumentation zu dokumentieren. Vor Beginn von Umbauarbeiten an den Gebäudedächern ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachgutachter für Fledermäuse zu beauftragen. Sollten hieraus Maßnahmen resultieren, sind diese einzuhalten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der ggf. erforderlichen baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden (Kreis, Bezirksregierung Detmold und Land NRW) im Rahmen von bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 (3) BauGB gemeldet werden.

1.8 Zusammenfassung

Zusammenfassend betrachtet, wird die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um den Einzelhandelsstandort zukunftsfähig zu sichern und die Entwicklung eines moderneren Einkaufsmarktes vorzubereiten.

Der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes ist durch die Lage innerhalb des Stadtkerns sowie den bestehenden Lebensmittelmarkt / leerstehenden Baumarkt mitsamt seinen umliegenden Parkplatzflächen gekennzeichnet. Durch Lage und Nutzung des Plangebietes bestehen deutliche Vorbelastungen der Umweltschutzgüter.

Ein Vorkommen von Arten gem. § 7 (2) BNatSchG sowie eine daraus resultierende Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG ist bei Einhaltung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht.

Sonstige technische Verfahren wurden nicht erforderlich und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

2 Literaturverzeichnis

- AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße/Wasserfurche Ost“ der Stadt Lemgo. Bielefeld, 20.03.2017 – Geräusche Neubau Einzelhandelsmärkte ohne Nachnutzung Altstandort Edeka
- AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 02.03 „Lemgoer Straße/Wasserfurche Ost“ der Stadt Lemgo. Bielefeld, 09.02.2018 – Geräusche Neubau Einzelhandelsmärkte unter Annahme der Nachnutzung Altstandort Edeka
- AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschimmissionen 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
- 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. Bielefeld, 19.03.2018 - Stellungnahme zur Dimensionierung der Schallschutzwand
- 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
- 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 zur Aktualität der Gutachten
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem (FIS) geschützte Arten in NRW. Messtischblattabfrage. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt. (Blatt 4115) Abgerufen: März 2017.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV)

Nordrhein-Westfalen: Landschaftsinformationssammlung,
@LINFOS Fachkataster. Online unter:
http://www.gis6.nrw.de/osirisweb/ASC_Frame/portal.jsp. Abgeru-
fen: März 2017.

- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucher-
schutz NRW: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswerte-
werkzeug ELWAS-WEB. Online unter:
<http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: Januar
2018.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr
NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirt-
schaft, Natur und Verbraucherschutz: Artenschutz in der Bauleit-
planung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben.
Gemeinsame Handlungsempfehlungen. Dezember 2010.
- Umweltlabor ACB GmbH: Sanierungsplan - Grundstück Lemgoer
Straße 55, 32657 Lemgo-Brake -. Münster, 19.12.2019.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Lemgo
Coesfeld, 09.07.2020

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld