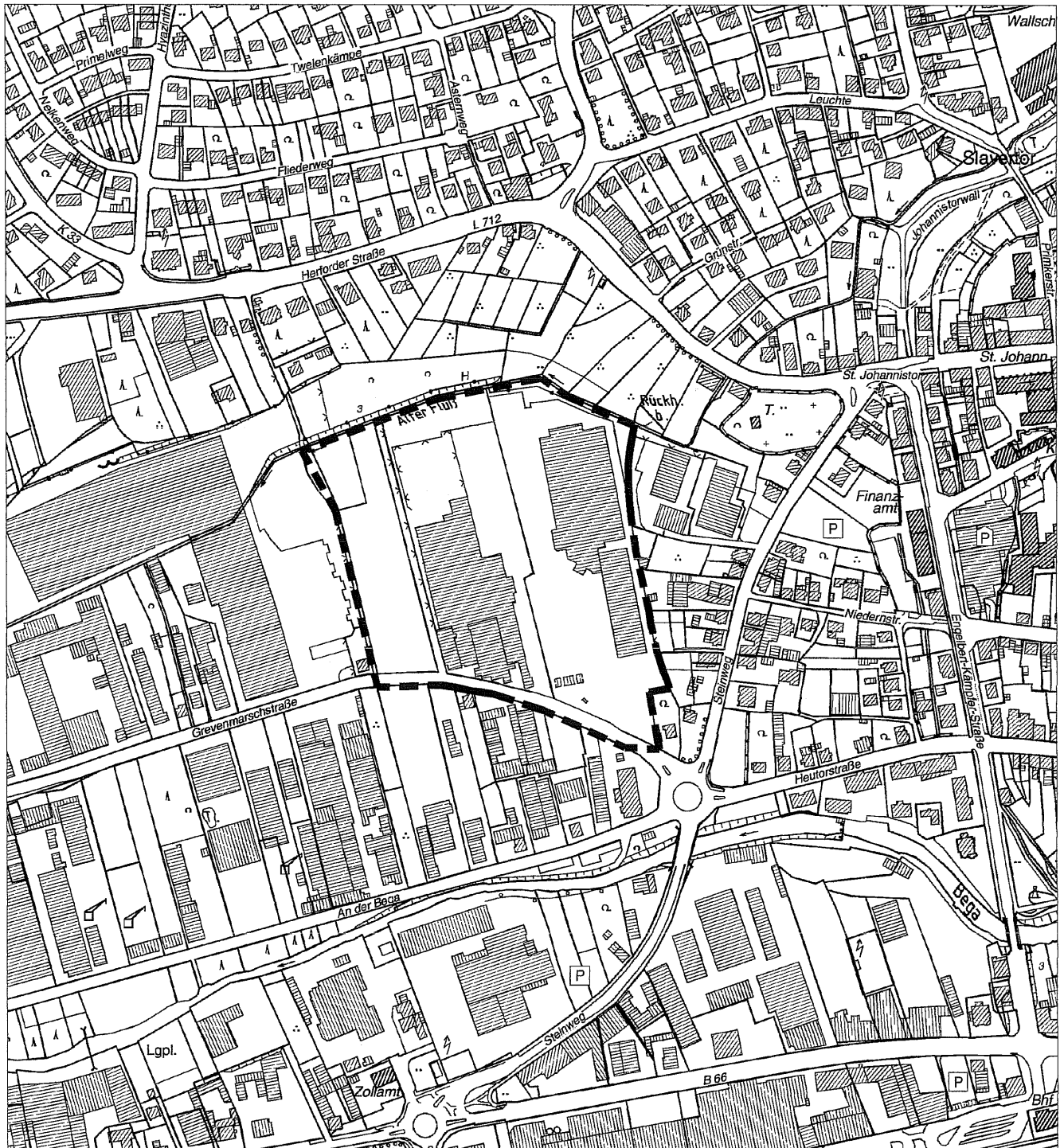




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.09 "Marktkauf"

Textliche Festsetzungen



Textliche Festsetzungen

zum

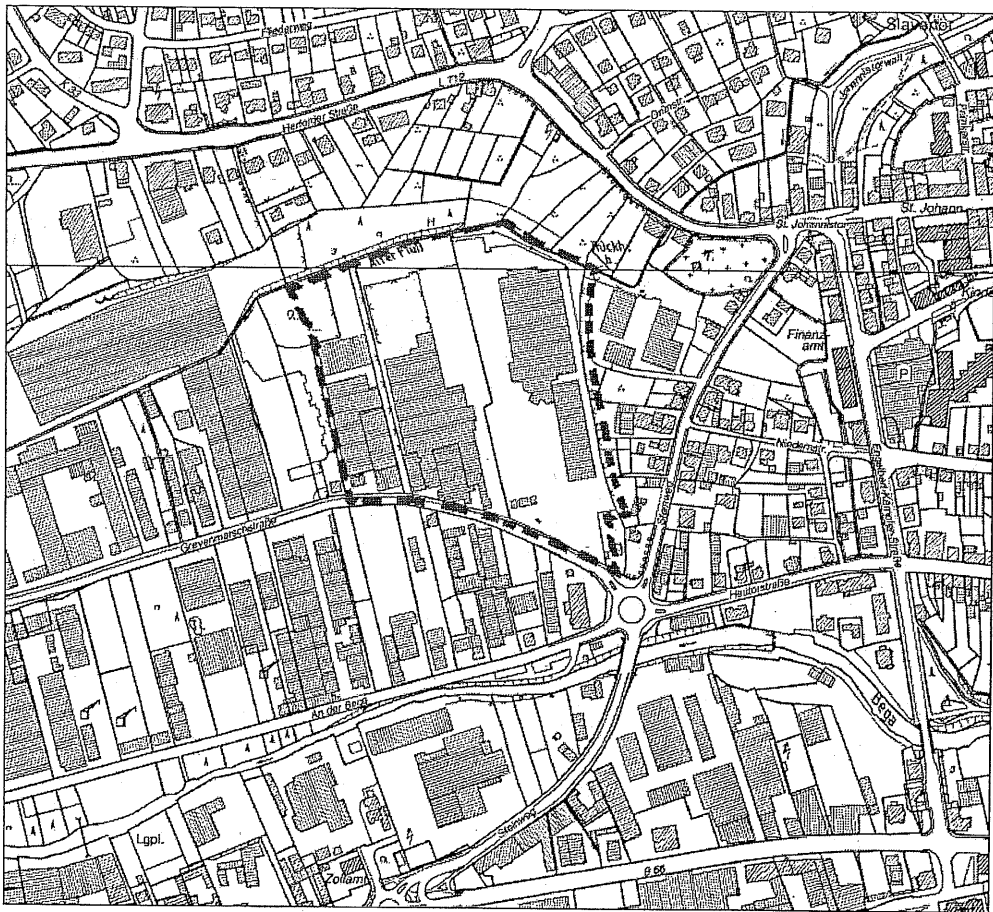
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

MARKTKAUF

Nr. 27 01.09

(Verbraucher- und Baumarkt)

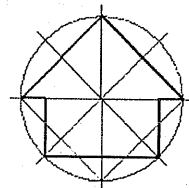
Alte Hansestadt Lemgo



ÜBERSICHT o. MASZSTAB

GEMARKUNG: LEMGO

FLUR: 24



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung-PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 255, 256), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96).

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.2005 (BGBl. S. 205) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502); Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.09.2002 (BGBl. I S. 3622).

Abstandserlass NRW, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (V B 5 - 8804.25.1) vom 02.04.1998 (MBI. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744).

Einzelhandelserlass NRW, gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07.05.1996 (SMBL.NRW. Nr. 38 vom 20.06.1996, S. 922)

Alle Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen aktuellen Fassung.

Bestandteil des Bebauungsplans sind die zeichnerischen Festsetzungen M 1:500/2.500, die textlichen Festsetzungen und der als Anhang beigefügte Umweltbericht.

Die Begründung zum Bebauungsplan und die Stellungnahme der CIMA sowie die Darstellung der Flächen/Sortimente zur Erweiterung des Marktkauf-Komplexes sind dem Bebauungsplan beigefügt.

Anmerkung:

Zu widerhandlungen gegen die gem. § 86 BauONRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gem. § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

Inhaltsverzeichnis

- Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan MARKTKAUF Nr. 27 01.09 (Verbraucher- und Baumarkt)
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan MARKTKAUF Nr. 27 01.09 (Verbraucher- und Baumarkt)
- Darstellung der Flächen und Sortimente August 2005
- Stellungnahme der CIMA zur Erweiterung des Marktkauf-Komplexes vom 25.08.2005
- Zeichnerische Darstellung
 - Übersichtsplan, M 1:2500 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan MARKTKAUF Nr. 27 01.09 (Verbraucher- und Baumarkt), M 1:500
 - Lageplan Erschließung/Begrünung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan MARKTKAUF Nr. 27 01.09 (Verbraucher- und Baumarkt), M 1:500
 - Lageplan Kanalisation zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan MARKTKAUF Nr. 27 01.09 (Verbraucher- und Baumarkt), M 1:500
- Umweltbericht des Büros Brokmann und Kortemeier zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan MARKTKAUF Nr. 27 01.09 (Verbraucher- und Baumarkt), Stand Oktober 2005

Textliche Festsetzungen:

I Art der baulichen Nutzung:

- 1 a) SO-Gebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO
- 1 b) GE-Gebiet Tankstelle gemäß § 8 BauNVO.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird hiermit festgesetzt, dass Anlagen, die in dem vorstehenden GE-Gebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zugelassen werden.

3. Das SO-Gebiet wird unterteilt in folgende bauliche Nutzungsarten:
 - 3 a) SO 1 - Verbrauchermarkt
 - 3 b) SO 2 - Bau- und Gartenmarkt
 - 3 c) SO 3 - Getränkemarkt

Einzelhandel in den Obergeschossen des SO-Gebiets wird grundsätzlich ausgeschlossen.

In den Konzessionärsbereichen, zusätzlichen Shopzonen dürfen bis auf die heute bestehenden Flächen keine weiteren Flächen mit zentrenrelevanten Sortimenten entstehen.

4. Sortimentsfestsetzungen mit Flächenbegrenzung:

SO 1 Verbrauchermarkt:

Lebensmittel: max. 2.670 m² Verkaufsfläche

Hartwaren: max. 1.980 m² Verkaufsfläche

aufgeteilt in folgende Sortimente:

Haushaltswaren Glas, Porzellan	430 m ²
Drogerie	370 m ²
Wasch-, Putzmittel	110 m ²
Schreibwaren	245 m ²
Tchibo Verbrauchermarkt	50 m ²
Elektro Verbrauchermarkt	440 m ²
Sport, Spiel, Freizeit, Auto	335 m ²

Textil: max. 600 m² Verkaufsfläche

Shopzone innen: max. 530 m² Verkaufsfläche

Shops mit Außenzugang: max. 80 m² Verkaufsfläche

Sortimentsauswahl für die Shops:

Bäcker mit Café, Metzger, Südl. Spezialitäten, Käse, Handyshop, Lotto/Toto/Tabak, Reisebüro, Zeitschriften, Blumen, Foto

Zusätzliche, mögliche Branchenbereiche aus dem Dienstleistungsbereich werden folgendermaßen aufgelistet:

Gastronomie, Geldautomat/Sparkasse.

Auf dem Parkplatz sind ein Imbissstand, ein Hähnchenwagen sowie ein Eintöpfe-/Fischstand zulässig.

Weiterhin ist auf der Parkplatzfläche am Sonntag ein Flohmarkt als temporäre Aktion zulässig (maximal 4 x jährlich), hierbei sind gewerbliche Textilanbieter ausgeschlossen.

SO 2 Bau- und Gartenmarkt:

Garten Hartwaren, Pflanzen, Camping,
Kreativ, Gartenmöbel, Gartengeräte
und Zubehör:

max. 2.060 m² Verkaufsfläche

Baumarkt:
Werkzeug/Auto- u. Fahrradzubehör/
Fahrräder:

max. 1.000 m² Verkaufsfläche

Maler:

max. 1.150 m² Verkaufsfläche

Leuchten / Elektro:

max. 550 m² Verkaufsfläche

Holz / Kleinmöbel:

max. 850 m² Verkaufsfläche

Sanitär:

max. 1.100 m² Verkaufsfläche

Fliesen u. a. Baustoffe,
Holz, Zement, Steine etc.:

max. 1.550 m² Verkaufsfläche

Garten- und Baustofffreigelände:

max. 2.300 m² Verkaufsfläche

Tchibo-Shop

18 m² Verkaufsfläche

Shopzone:

Schuh- und Schlüsseldienst, Friseur,
Reinigung, Änderungsschneiderei,
Gastronomie, Sportartikel,
PC-Shop für Hard- und Software,
Erotikshop, Biomarkt (ausschließlich
dem Lebensmittelbereich vorbehalten):

max. 1.305 m² Verkaufsfläche

SO 3 Getränkemarkt

max. 850 m² Verkaufsfläche

II Maß der baulichen Nutzung:

1. Für die bauliche Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan. Die maximal bebaute Fläche beträgt 23.600 m².
2. Die Festsetzungen bestehen aus Baugrenzen, überbaubaren Flächen gemäß § 17 BauNVO und der Grundflächenzahl und den festgesetzten Höhen gem. Ziff. 4.
3. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl mit 0,9 festgesetzt.

Die Überschreitung der GFZ von 0,8 wird zugelassen, da eine Überschreitung nur geringfügige Auswirkung auf die natürlichen Bodenfunktionen hat, da die Grundstücksfläche bereits jetzt versiegelt ist, und eine zusätzliche Versiegelung nicht vorgesehen ist.

Die festgesetzte Grünfläche entlang des 'Alten Flusses', gleichzeitig Retentionsraum, hat eine höhere ökologische Wertigkeit als eine herkömmliche unbefestigte Fläche und wird deshalb entsprechend gewertet.

4. Höhe der baulichen Anlagen:

SO 1 Verbrauchermarkt:	12,00 m maximale Gebäudehöhe
SO 2 Bau- und Gartenmarkt:	12,00 m maximale Gebäudehöhe
SO 3 Getränkemarkt:	7,50 m maximale Gebäudehöhe
GE-Gebiet	6,50 m maximale Gebäudehöhe

III Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

1. Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, jedoch wird für das SO-Gebiet die Länge der einzelnen Baukörper nicht begrenzt gemäß § 22 (4) BauNVO.
2. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, die dem Zweck der Warenabgabe dienen (z. B. Behelfsbauten für Verkaufswagen) sind nur auf den im B-Plan festgesetzten Stellflächen im Bereich der Eingänge zum Verbrauchermarkt zulässig. Diese sind im B-Plan nachrichtlich dargestellt. Als Nebenanlage nach § 14 BauNVO ist ein neuer Standort für eine Trafostation an der Nordostseite zur Versorgung des Gebäudekomplexes vorgesehen.
3. Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche und Stellplätze auch auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

IV Flächen für den Verkehr- und Gemeinbedarf

Die im Bebauungsplan eingetragenen privaten Lkw-Umfahrten sowie Stellplätze auf dem Grundstück haben nachrichtliche Bedeutung, die genaue Breite und Aufteilung entspricht der GarVO sowie den EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen).

V Maßnahmen der Grünordnung

- a) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Das Bett und die Uferrandbereiche des „Alten Flusses“ sind zur ökologischen Aufwertung und zur Schaffung von Retentionsraum durch Aufweitung des Hochwasserprofils naturnah zu gestalten. An der Oberkante des neuen Gewässerbettes sind vereinzelt standortgerechte heimische Bäume (Erlen, Eschen, Eichen, Hainbuchen) zu pflanzen.

Auf den Stellplätzen sind hochstämmige Bäume (Platanen, *Plantanus x acerifolia*) mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern/Stauden, wie z. B. Efeu oder Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Bäume sind vor Schäden durch Pkw-Verkehr zu schützen.

Zwischen dem Hochwasserschutzdamm und den Stellplätzen im nördlichen Plangebiet ist eine Baumreihe aus hochstämmigen Hainbuchen (*Carpinus betulus*) mit normalem Kronenaufbau und einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in einem Abstand von 8 m zu pflanzen. Die offenen Bodenflächen sind mit heimischen Bodendeckern/Stauden, wie z. B. Efeu oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Bäume sind vor Schäden durch Pkw-Verkehr zu schützen.

b) Begrünung nicht überbaubarer Flächen:

Unversiegelte Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Sie sind dazu mit standortgerechten, heimischen Gehölzen flächig oder in Gruppen im Wechsel mit Staudenbeeten, Wiesen oder Extensivrasen gärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Für die Gehölzflächen sind Haselnuss, Hainbuche, Stieleiche, Weißdorn, Hundsrose, Wasser-Schneeball, Sal-Weide und Eberesche zu verwenden.

VI Ökologische Maßnahmen

1. Versickerung von Niederschlagswässern gemäß § 51 a LWG:

Eine Versickerung des gesamten Niederschlagswassers ist bedingt durch die Bodenbeschaffenheit und den hohen Grundwasserstand nicht möglich, stattdessen werden die Niederschlagswässer in die öffentliche Vorflut 'Alter Fluß' geleitet.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Ableitung des Niederschlagswassers

Das innerhalb des Geltungsbereichs anfallende Niederschlagswasser wird nahezu vollständig über den unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden „Alten Fluss“ ortsnah abgeleitet. Die Ableitung erfolgt über ein Hochwasserpumpwerk. Die Einleitungswassermenge in den „Alten Fluss“ ist auf maximal 850 l/s festgesetzt.

Vor Ableitung über das Hochwasserpumpwerk ist das von den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser einer Regenklärung zuzuführen.

Teilflächen, die aufgrund der Topographie und bestehenden Bebauung nicht an das zum Alten Fluss entwässernde Kanalnetz angebunden werden können, sind weiterhin über den in der Grevenmarschstraße bestehenden Mischwassersammler zu entwässern.

Ableitung des Schmutzwassers

Das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser, einschließlich des im Bereich der Tankstelle anfallenden Oberflächenwassers wird über den Mischwassersammler der Grevenmarschstraße der Kläranlage Lemgo zugeleitet.

Hochwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden des Plangebietes wird zum Schutz des Betriebsgeländes als Retentionsraum gestaltet. Im Süden dieser Fläche ist eine Verwallung als Hochwasserschutzdamm herzustellen.

Eine Regenwasserrückhaltung auf dem Betriebsgelände wird nicht festgesetzt, der „Alte Fluß“ hat die Kapazität, ein BHQ 100 abzuführen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets, aber im natürlichen Überschwemmungsgebiet, auch nach der Umsetzung des Hochwasserschutzplans Werre bei einem BHQ 20.

VII Gestaltung:

Gemäß § 86 BauONW werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Für die Hauptbaukörper werden Flachdächer festgesetzt.
2. Für die Eingangsbereiche (Windfänge) und Gewächshäuser werden ausnahmsweise nach Abstimmung Satteldachformen zugelassen.
3. Die Farbgestaltung der Außenwände hat in RAL 6024 und RAL 1021 zu erfolgen. Die Fassaden sind z. B. durch Metall-, Glas- oder Ziegelverblendungen zu gliedern.

4. Werbeanlagen dürfen nachfolgende Abmessungen nicht überschreiten:

SO 1 Verbrauchermarkt:	1 Emblem:	4,00 Höhe x 4,00 m Länge
	1 Schriftzug:	2,00 Höhe x 37,00 m Länge
SO 2 Bau- und Gartenmarkt:	1 Emblem	4,00 Höhe x 4,00 m Länge
	1 Schriftzug	2,00 Höhe x 40,00 m Länge
SO 3 Getränkemarkt:	1 Emblem:	2,00 Höhe x 2,00 m Länge
	1 Schriftzug:	1,35 Höhe x 13,50 m Länge

Die Werbeanlagen dürfen nicht mit wechselndem Licht betrieben werden.

Es werden zwei Werbepylone mit einer Höhe von max. 12,00 m vor dem Eingang Verbrauchermarkt und dem Eingang Getränkemarkt zugelassen.

Hinweise:

Altlasten:

In dem Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Das Gebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Lemgo nicht eingetragen.

Denkmalschutz:

Hinweise auf kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde sind ebenfalls nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Bodenfunde oder Befunde wie z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfunde, Knochen oder Fossilien entdeckt werden, ist nach § 15 und § 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: (0 52 31) 99 25-0, Fax: (0 52 31) 99 25-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenaushub:

Unbelasteter Bodenaushub ist, soweit technisch machbar, im Plangebiet zu verwerten. Die Art der Verwertung sowie das Herbeiführen einer entsprechenden Vereinbarung über das Verbringen auf evtl. fremdem Grundstück ist Sache des Bauantragstellers.

Bei Einbringung des Bodenaushubs auf dem Grundstück soll die Auffüllung parallel zum gewachsenen Geländeverlauf erfolgen.

Baumschutz:

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutze des Baumbestands in der Alten Hansestadt Lemgo in der rechtskräftigen Fassung verbindlich.

Lemgo, den 02.03.06

