

URSCHRIFT

Begründung
gemäß § 9(8) BauGB

Hat vorgelegen
Meppen, den 04. Nov. 1996
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage!



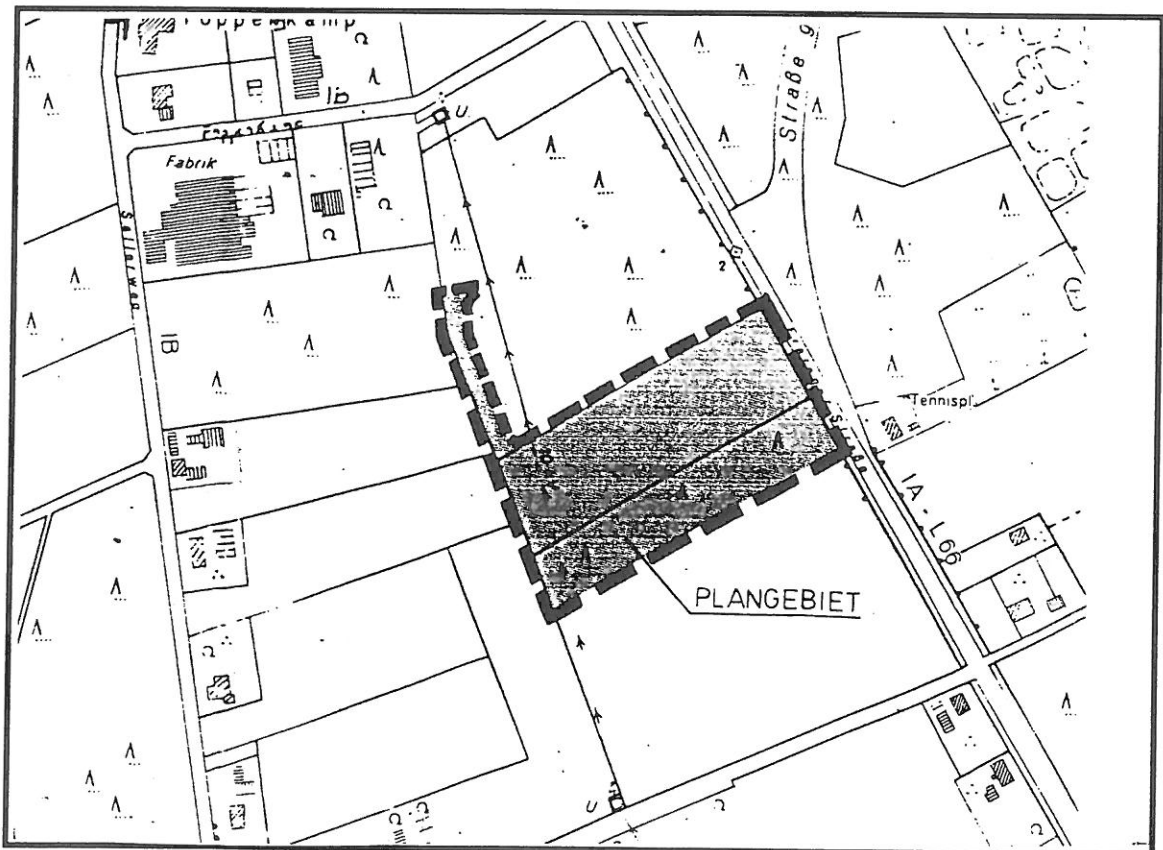
für den

Bebauungsplan Nr. 10 c

'Gewerbegebiet Foppenkamp - Erweiterung III'

der Gemeinde Lengerich

Landkreis Emsland



PLANUNGSBÜRO HÜTKER

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Beschreibung des Zustandes
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Raumordnung und Landespflege
6. Planungsabsichten
 - Art und Maß der baulichen Nutzung*
 - Bauweise, Baugrenzen*
 - Textliche Festsetzungen*
 - Höhe der Gebäude*
 - Schutzstreifen*
 - Grundwasserschutz*
 - Bepflanzung*
 - Pflanzgebot*
 - Versickerung*
 - Grünflächen und Planungen zur Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft*
7. Verkehrliche Erschließung
8. Wasserwirtschaftliche Erschließung
 - a) Schmutzwasser*
 - b) Trink- und Brauchwasser*
 - c) Oberflächenentwässerung*
9. Städtebauliche Werte
10. Kosten der Erschließung
11. Verwirklichung und bodenordnende Maßnahmen
12. Brandschutz
13. Beseitigung der festen Abfallstoffe
14. Flächen für Wald
15. Abwägung
 - a) Landwirtschaft*
 - b) Wohngebäude*
 - c) Landesstraße*
 - d) Anzusiedelnde Gewerbebetriebe*
16. Hinweise
 - a) Bodenfunde*
 - b) Altlasten*
 - c) Elt-Leitungen*
17. Verfahren

Anlagen

Übersichtsplan 1 : 25.000

Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht

Merkblatt 'Feuerwehruzufahrten / Löschwasserversorgung'

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 c umfaßt zwei Teilbereiche. Es wird einmal ein Gewerbegebiet westlich der Frerener Straße (L 66) und zum anderen eine Ersatzfläche im Norden des Gemeindegebietes von Lengerich ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Gewerbegebietes wird begrenzt

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | durch die Südgrenze der Straßenparzelle 77/2 sowie der Südgrenze der Parzelle 77/7 (gleichzeitig südlich Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 10 b), |
| im Osten | durch eine neu anzulegende Grenze im Bereich des Flurstücks 77/2, 10 m parallel zu dessen Westgrenze, sowie der Westgrenze der Frerener Straße (L 66), |
| im Süden | durch die Südgrenze des Flurstücks 79, gleichzeitig Nordgrenze der Flurstücke 80, 81, 82, |
| im Westen | durch die Ostgrenzen der Flurstücke 34 teilweise, 37, 39 und 40 teilweise. |

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10 c greift auf den Flurstücken 77/7 und 77/2 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10 b ein.

Die vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 55, Gemarkung Lengerich.

Die Abgrenzung des Planbereiches ergibt sich aus den vorhandenen Parzellengrenzen, sowie der Notwendigkeit, eine verkehrliche Erschließung von der vorhandenen Straßenparzelle 77/2 nach Süden zu schaffen. Die beiden, durch die Überschneidung betroffenen Grundstücke 77/2 und 77/7, sind im Besitz der Gemeinde Lengerich.

Der Geltungsbereich der Ersatzfläche liegt im Norden des Gemeindegebietes von Lengerich, nördlich des Hestruper Mühlenbaches, 500 m westlich der K 323 auf dem Flurstück 22 (11).

Siehe Übersichtsplan im Maßstab 1 : 25.000 in der Anlage.

2. Planungserfordernis

Die Gemeinde Lengerich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 1990) als Grundzentrum dargestellt worden. Das bedeutet, daß Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, die Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie wirtschaftlich, sozial, kulturell und ökologisch ausgewogene Verhältnisse zu erhalten und zu schaffen sind.

Dabei sind im Grundzentrum zur Deckung allgemeinen täglichen Bedarfs Einrichtungen bereitzustellen.

Auch die ländlichen Räume sind so zu entwickeln, daß eine ausgewogene Raumstruktur erreicht wird. Vorrangig sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, daß die Bevölkerung in diesen Räumen verbleiben kann. Das bedeutet, daß sie möglichst auch an ihrem Wohnort Arbeitsplätze in ausreichendem Umfange vorfindet.

Die Samtgemeinde Lengerich hat eine Bevölkerungsentwicklung von + 7,3 %. Daraus resultiert, daß neben Bauflächen für Wohnzwecke auch Flächen für Arbeitsplätze, das heißt Gewerbegebiete zur Verfügung gestellt werden müssen.

Die Gemeinde Lengerich hat westlich der Frerener Straße (L 66), südlich des Wohnsiedlungsbereiches am 'Foppenkamp' Gewerbegebiete ausgewiesen in den drei Bebauungsplänen Nr. 10, 10 a und 10 b. Die Flächen in den Bebauungsplänen 10 und 10 b sind vergeben und weitestgehend bereits bebaut. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10 a dienen der Erweiterung vorhandener Flächen. Dieses soll in nächster Zeit verwirklicht werden.

Aus diesem Grunde ist es erforderlich im Anschluß an die vorhandene gewerbliche Bebauung eine neue Fläche bereitzuhalten.

Die Gemeinde Lengerich will bewußt den gewerblichen Ansatz an dieser Stelle konzentrieren, um eine Zersplitterung zu vermeiden. Hier ist mit der Landesstraße 66 eine optimale überörtliche Verkehrsverbindung gegeben. Das gesamte Gewerbegebiet wird über eine Anbindung an diese Landesstraße erschlossen.

Da die Gemeinde Lengerich die Flächen inzwischen erworben hat, ist eine Verwirklichung gewährleistet.

Dabei will die Gemeinde Lengerich gleichzeitig den im Süden angrenzenden Kiefernwald auf dem Flurstück 79 erhalten. Aus diesem Grunde wird der Waldbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Im Rahmen der Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Lengerich sich entschlossen, den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Sie hat gleichzeitig eine Ersatzfläche im Norden des Gemeindegebietes erworben, so daß im Gemeindegebiet der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann.

3. Beschreibung des Zustandes

Das geplante Baugebiet wird zur Zeit auf dem Flurstück 78 landwirtschaftlich als Acker bewirtschaftet. Im Süden grenzt auf dem Flurstück 79 Wald an. Die südlich davon gelegenen Flurstück 80, 81 und 82 sowie die westlich angrenzenden werden ebenfalls als Acker landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist aufgrund der Beackerung eben. Der Eingriff auf dem Flurstück 77/7 erfolgt auf einer Grünfläche.

Auch die als Ersatzmaßnahme vorgesehene Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Nähere Aussagen zur naturräumlichen Gliederung und zum biologischen Potential gibt der Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan, der Bestandteil dieser Begründung ist.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Samtgemeinde Lengerich hat für ihre Mitgliedsgemeinde Lengerich die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Sie stellt ein Gewerbegebiet und Wald dar, sowie zur Landesstraße 66 einen Grünstreifen.

Der Bebauungsplan nimmt diese Darstellungen auf, das gilt auch für die Ersatzfläche.

Damit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 (2) BauGB gewährleistet.

5. Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 1990) werden für die beiden Planbereiche folgende Aussagen getroffen.

Raum- und Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Lengerich ist Grundzentrum, das bedeutet, daß die Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs zu sichern ist.

Gewerbegebiet

Der Planbereich liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung.

Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Der Planbereich grenzt an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft an. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Die Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms sind nicht parzellenscharf anzuwenden, das geht bereits daraus hervor, daß auch das vorhandene Gewerbegebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung liegt. Hier wurde vielmehr die

Landesstraße 66 als markante Grenze gewählt. Der eigentliche Kern des Erholungsgebietes liegt weiter im Süden, im Bereich des Saller Sees. Eine Entwicklung des Gewerbegebietes an dieser Stelle ist erforderlich, das gilt auch für die Darstellung des Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft.

Um dieser Bedeutung gerecht zu werden, ist die vorhandene Waldparzelle (79) als Fläche für Wald ausgewiesen worden.

Das Gewerbegebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, daß keine grundwassergefährdenden Stoffe gelagert oder produziert werden.

Das unbelastete Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers zu versickern. Dabei ist das Arbeitsblatt A 138 der ATV zu beachten.

Die Ersatzfläche liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Emsland werden immer wieder durch Feldgehölze und kleinere Waldbereiche gegliedert. Dieser Landschaftseindruck soll hier weiter verfolgt und ergänzt werden, so daß die Ersatzfläche keinen Eingriff in Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft darstellt.

6. Planungsabsichten

In der Gemeinde Lengerich besteht Bedarf auf Ausweisung weiterer Gewerbegebiete.

Dieses soll in Verbindung mit dem Gewerbegebiet Foppenkamp vorgenommen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Foppenkamp - Erweiterung II' war im Südwesten eine Grünfläche eingeplant worden, um eine Erweiterungsmöglichkeit nach Süden bzw. Südwesten offenzuhalten. Diese wird nunmehr dazu genutzt, die Erschließungsstraße nach Süden zu verlängern, um das Flurstück 78 zu erschließen.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen fest:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Eine Einschränkung der im § 8 vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten wird im Bebauungsplan nicht aufgenommen, da die Gemeinde Lengerich die Fläche erworben hat und damit gezielt entsprechende Bewerber für gewerbliche Nutzungen berücksichtigen kann.

Ein uneingeschränktes Gewerbegebiet war auch bereits im Bebauungsplan Nr. 10 b, der nördlich angrenzt, festgesetzt worden, so daß sich diese Nutzung entlang der Frerener Straße fortsetzt.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung wird eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Mit der Grundflächenzahl wird damit der Höchstwert des § 17 der BauNVO aufgenommen. Damit soll eine optimale Überbauung auf dem Grundstück gewährleistet werden, auch wenn zu erwarten ist, daß dieser Höchstwert aufgrund der Größe des Grundstückes nicht erreicht wird. Theoretisch sind aber im vorderen Bereich Teilungen auch möglich, so daß der Höchstwert diese optimale Überbauung sichern soll.

Die Geschoßflächenzahl berücksichtigt, daß nur in Teilbereichen eine Zweigeschossigkeit erfolgen wird, zumal in einem Gewerbegebiet im wesentlichen Hallen errichtet werden. Hier wird in den textlichen Festsetzungen der Höhenrahmen von 10 m abgesteckt.

Bauweise, Baugrenzen

Im Grundsatz ist die offene Bauweise ortsüblich, das gilt auch für die gewerbliche Nutzung. Da hier aber auch Gebäude mit Längen über 50 m errichtet werden können, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen, die im Norden und Osten jeweils 5 m Abstand, im Westen und Süden jeweils 10 m Abstand zu den Grenzen einhalten, ist gewährleistet, daß die notwendigen Abstände im Sinne der §§ 7 ff der Nieders. Bauordnung eingehalten werden.

Im Bebauungsplan wird ein überbaubarer Bereich festgesetzt, der die vorgenannten Abstände zu den Grenzen einhält. Damit ist eine gute Überbauung und Ausnutzung auf der Gesamtparzelle 78 gewährleistet.

Die Gebäude können innerhalb dieses überbaubaren Bereiches nach den notwendigen Funktionen und Betriebsabläufen errichtet werden. Weitere Einschränkungsfestsetzungen werden nicht getroffen.

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen geben einen Rahmen vor, der die zeichnerischen Festsetzungen weiter konkretisieren.

Höhe der Gebäude

In den bis zu zweigeschossigen GE-Gebieten darf die maximale Höhe der Gebäude 10,0 m, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Erschließung bis Oberkante Dach Mitte Gebäude, nicht überschreiten.

Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen und technische Anlagen, wie Filter, Rückkühlaggregate, Kranbahnen usw.

Die Aufnahme dieses Höhenrahmens ist erforderlich, weil in der Niedersächsischen Bauordnung ein Höhenrahmen für ein Geschoß nicht mehr vorgegeben ist.

Da in Gewerbegebieten vorwiegend Hallenbauten errichtet werden, ist die Vorgabe dieses Höhenrahmens wichtig. Er orientiert sich im wesentlichen an der vorhandenen Bebauung, aber auch an der Höhe der im Süden angrenzenden Bewaldung, so daß ein natürlicher Schutzrahmen gegeben ist.

Grundwasserschutz

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen nur Betriebe zugelassen werden, die keine grundwassergefährdenden Stoffe einsetzen, bzw. nur Betriebe, die durch entsprechende Vorkehrungen eine Grundwassergefährdung ausschließen.

Der gesamte Planbereich liegt in einem nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1990 des Landkreises Emsland vorgesehenen Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

Ein Wasserschutzgebiet ist konkret zwar nicht festgesetzt worden. Die hier aufgenommene Festsetzung dient dem Vorsorgeschutz, um eine Kontaminierung des Bodens und damit des Grundwassers zu vermeiden.

Bepflanzung

Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbaum anzupflanzen.

Diese textliche Festsetzung wird aufgenommen, um auf den Grundstücken einen gewissen Ausgleich zu schaffen. Die Form der textlichen Festsetzung ermöglicht es den Betriebsinhabern, die Bepflanzung auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie das Orts- und Landschaftsbild verbessert, zum anderen aber den Betriebsablauf nicht stört.

Pflanzgebot

Bei der Bepflanzung der Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Dabei sind die Pflanzschemen, Pflanzvorgaben und Pflanzenliste des Grünordnungsplanes zu berücksichtigen.

Dem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan beigelegt, der mit seinem Erläuterungsbericht Bestandteil dieser Begründung und der Gesamtabwägung zum Bebauungsplan ist. Hierin sind Vorgaben zur zukünftigen Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Ersatzfläche gemacht worden. Damit soll ein Rahmen vorgegeben

werden, der sichert, daß heimische Laubgehölze angepflanzt werden, damit ein Ausgleich geschaffen werden kann, der gleichzeitig zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes beiträgt.

Versickerung

Für die Versickerung des unbelasteten Dachflächenwassers ist der Bau von Versickerungsmulden oder Versickerungsschächten auf den Grundstücken vorzusehen.

Wie bereits erläutert, liegt der Planbereich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung. Es muß daher auch Ziel sein, dem Grundwasser soviel wie möglich unbelastetes Oberflächenwasser wieder zuzuführen, da durch die Überbauung eine Versiegelung in Teilbereichen erfolgt.

Aufgrund des besonderen Schutzes des Grundwassers darf nur unbelastetes Oberflächenwasser versickert werden.

Grünflächen und Planungen zur Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Im Bebauungsplan ist vorgesehen zur Frerener Straße eine 20 m breite Abpflanzung vorzunehmen, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Sie wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Darüber hinaus sieht die Ausweisung der Ersatzfläche die Aufforstung mit Wald, sowie eine Sukzessionsfläche und einen Feuchtbereich vor.

Nähere Aussagen trifft dazu der Grünordnungsplan mit seinem Erläuterungsbericht.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt unter Fortführung der Wegeparzelle 77/2 nach Süden. Sie endet auf dem Flurstück 78 in einem Wendehammer von 26 m.

Mit der Festsetzung dieses Wendehammers ist es möglich, daß Lastzüge in einem Zuge wenden können.

Die Straße wird so geführt, daß sie an die westlich angrenzenden Parzellen 40, 39 und 37 herangeführt wird, so daß bei einer Erweiterung des Gesamtgewerbegebietes nach Westen hier eine Erschließungsmöglichkeit bereits vorgegeben ist.

Diese Erweiterungsmöglichkeit ist bereits Inhalt der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich.

Die Gewerbestraße hat im Nordosten Anschluß an die Landesstraße 66 (Frerener Straße). Damit ist die überörtliche Verbindung gesichert. Die Einmündung des Foppenkamps in die Landesstraße 66 ist entsprechend ausgebaut.

Eine unmittelbare Anbindung des Baugebietes an die Landesstraße 66 ist nicht vorgesehen und durch die 20 m breite Bepflanzung auch nicht möglich. Zusätzlich wurde ein Bereich ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt.

Entlang der Landesstraße 66 ist eine 20 m breite Bauverbotszone, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße aus, festgesetzt worden. Diese fällt allerdings in den Grünstreifen, so daß eine Bebauung in diesem Bereich sowieso nicht in Frage kommt. Auch die 40 m Baubeschränkungszone ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

8. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Das Baugebiet wird an die zentralen Anlagen angeschlossen.

a) *Schmutzwasser*

Im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10 b ist der Schmutzwasserkanal bereits vorhanden. Er muß bis in den Geltungsbereich dieses Planes verlängert werden.

Die Samtgemeinde Lengerich hat ihre Kläranlage erweitert, so daß ausreichend Kapazitäten zur Verfügung stehen.

b) *Trink- und Brauchwasser*

Eine Trink- und Brauchwasserleitung liegt ebenfalls in der Wegeparzelle 77/2. Auch diese muß entsprechend nach Süden verlängert werden.

Versorgungsträger ist der Wasserbeschaffungsverband 'Landkreis Lingen'.

Bei Ansiedlung von Betrieben mit erhöhtem Trink- und Brauchwasserbedarf sind gesonderte hydraulische Untersuchungen erforderlich.

c) *Oberflächenentwässerung*

Der Oberboden besteht weitestgehend aus Sanden, während in tieferen Schichten auch Lehm angetroffen wird. Es wird davon ausgegangen, daß das unbelastete Oberflächenwasser im Gebiet versickert werden kann. Dabei ist das Arbeitsblatt A 138 ATV zu beachten.

Das übrige anfallende Regenwasser wird über die Regenwasserleitung nach Norden abgeführt. Nördlich der Waldsiedlung beginnt der 'Lengericher Dorfbach', der als Gewässer II. Ordnung weiterfließt. Er ist leistungsfähig ausgebaut, so daß zusätzliches Oberflächenwasser aufgenommen werden kann.

An dem Lengericher Dorfbach liegt nördlich des Siedlungsbereiches von Lengerich auch die zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Lengerich.

e) öffentliche Grünfläche		
1.340 m ²	15.000,-- DM	
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %		<u>1.500,-- DM</u>
Der Gemeinde Lengerich voraussichtlich entstehende Gesamtkosten ca.		<u><u>54.800,-- DM</u></u>

Zur Verwirklichung sind vorgesehen

im Haushaltsjahr 1997	54.800,--DM
-----------------------	-------------

11. Verwirklichung und bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden in diesem Planbereich nicht erforderlich, da die Gemeinde Lengerich die Gesamtfläche erworben hat und fremde Grundstücke nicht betroffen werden. Auch die Parzelle 77/7 befindet sich im Besitz der Gemeinde.

Im Bereich des Flurstücks 77/1 kann es lediglich im Eckbereich zur Anlegung der Schmiege zu einen kleineren Grundstückseingriff kommen.

12. Brandschutz

Bei der Erschließung des Baugebietes wird das Merkblatt 'Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung' beachtet. Es ist als Anlage beigeheftet.

Hydranten werden bei der Erschließung des Gebietes eingebaut.

13. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen, sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Für Sonderabfälle werden gesonderte Vereinbarungen getroffen.

14. Flächen für Wald

Im Süden grenzt vorhandener Wald an das Gewerbegebiet an. Dieser vorhandene Wald wird durch die Ausweisung geschützt. Der überbaubare Bereich wird auf 10 m vom Wald abgesetzt. Bei dem vorhandenen Wald handelt es sich im wesentlichen um Kiefernwald.

15. Abwägung

a) Landwirtschaft

Das gesamte Gemeindegebiet von Lengerich ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung. Im Süden von Lengerich treten auch Waldbestände auf.

Aus ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft können daher zeitweise Immissionen durch Staub, Gerüche und Geräusche eintreten, da hier insbesondere im Westen weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen.

b) Wohngebäude

Geschlossene Wohnsiedlungen sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Südöstlich des Gewerbegebietes liegt in einem Abstand von rd. 60 m ein einzelnes Gebäude, östlich der Landesstraße 66. Westlich des Baugebietes beträgt der Abstand zur Wohnbebauung rund 210 m, so daß ausreichende Abstände eingehalten werden, zumal die Wohnbebauung im Westen aus Nebenerwerbsstellen besteht, die vom Charakter her einem Dorfgebiet zuzuordnen wären. Damit beträgt die zulässige Emissionsdifferenz 5 dB (A).

In einer Schallimmissionsberechnung zu den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen wurden die Auswirkungen auf die nördlich gelegene Waldsiedlung berechnet. Die hier vorgesehene Ergänzung im Süden beeinflusst diese Berechnung kaum, da durch größere Abstände Schallreduzierungen eintreten.

c) Landesstraße

Die Landesstraße 66 tangiert das Gebiet im Westen. Hier ist ein 20 m breiter Abschirmungstreifen vorgesehen. Da es sich bei der Gebietsausweisung um ein Gewerbegebiet handelt, erfolgt eine Beeinträchtigung nicht.

Dieses ist in der Schallimmissionsberechnung, die Bestandteil dieser Begründung und Abwägung ist, ermittelt worden. Die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet werden in der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 mit 65 dB (A) tagsüber und 55 dB (A) nachts angegeben. Errechnet wurden für den Tag 63,8 dB (A) und nachts 54 dB (A). Dabei wurde eine Zuwachsrate berücksichtigt.

Die vom Straßenbauamt Lingen angeregte mindestens 1,50 m hohe Verwallung ist daher aus Schallschutzgründen nicht notwendig. Sie läßt sich auch kaum verwirklichen, ohne den vorhandenen Baum- und Buschbestand zu gefährden. Dieser stellt bereits einen Sichtschutz dar. Er wird durch die geplante Bepflanzung zusätzlich ergänzt, so daß insgesamt ein wirksamer Sichtschutz entsteht.

Das Baugebiet hat nur eine Länge von 65 m an der Frerener Straße. Die übrigen Teile des Gewerbegebietes 'Foppenkamp' wurden ebenfalls ohne Wall angelegt. Ein Wall an dieser Stelle würde daher einen Fremdkörper darstellen, dessen Wirkung wegen der geringen Länge sehr gering wäre. Aus diesem Grunde wird ein Wall hier nicht angelegt.

d) *Anzusiedelnde Gewerbebetriebe*

Das Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück wird rechtzeitig beteiligt, um die neuen Betriebe in der Detailplanung zu beraten, damit die Wohnruhe der in der Nähe wohnenden eingehalten werden kann.

16. Hinweise

a) *Bodenfunde*

Im Plangebiet befinden sich archäologische Fundstellen. Der Unteren Denkmalfpflege des Landkreises Emsland ist daher rechtzeitig jeglicher Eingriff im Boden oder im Zuge der Baumaßnahmen anzuzeigen, damit eine vorherige bzw. baubegleitende archäologische Beurteilung möglich ist. Nach Begutachtung und eventuell noch notwendig werdenden archäologischen Grabungsarbeiten muß die Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde gesondert freigegeben werden (Tel 05931/44103).

Funde sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

b) *Altlasten*

Die im Planbereich erfaßte Fläche wurde bisher als Acker landwirtschaftlich genutzt. Abgrabungen oder Auffüllungen fanden nicht statt. Auf den Flächen wurde weder Hausmüll noch sonstiges Deponiematerial abgelagert. In der Waldfläche fanden ebenfalls keine Ablagerungen statt.

In unmittelbarer Nähe des Baugebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

c) *Elt-Leitungen*

Im Westen des Plangebietes liegt ein 10 kV-Erdkabel. Dieses ist bei Tiefbauarten zu schützen. Die ursprüngliche Freileitung wurde inzwischen verkabelt.

Für die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes werden eine oder mehrere Ortsnetzstationen benötigt. Der Standort kann erst dann angegeben werden, wenn der Leistungsbedarf der ansiedlungswilligen Betriebe bekannt ist.

Die Bezirksdirektion Münster der VEW ist rechtzeitig vom Erschließungsbeginn und von der Ansiedlung zu informieren.

17. Verfahren

Während des Auslegungsverfahrens gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Das Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde gleichzeitig mit der Auslegung durchgeführt.

In den Bebauungsplan wurden, aufgrund der Anregungen aus dem Anhörungsverfahren, folgendes aufgenommen:

- a) die 40 m Baubeschränkungszone nach § 24 NStrG.
- b) der Bereich ohne Zu- und Abfahrten zur L 66
- c) die Herausnahme der 10 kV-Freileitung, da diese inzwischen abgebaut ist und dafür
- d) die Aufnahme des 10 kV-Erdkabels.

Da durch diese Aufnahmen in den Plan die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt keine erneute Auslegung und Beteiligung.

Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde Lengerich.

Eine Zu- und Abfahrt zur Landesstraße 66 war auch durch die Festsetzung der Grünfläche nicht gegeben und nicht beabsichtigt.

Die Baubeschränkungszone ergibt sich aus dem Niedersächsischen Straßengesetz.

Die Freileitung wurde durch das Kabel ersetzt. Die Übernahme in den Plan entspricht daher den tatsächlichen Verhältnissen.

Die erneute Durchführung der o.a. Verfahren war daher nicht erforderlich.

Bearbeitet:

Planungsbüro Hütker

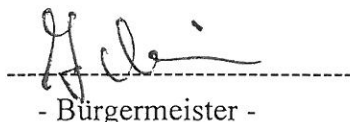
49076 Osnabrück

im August 1996

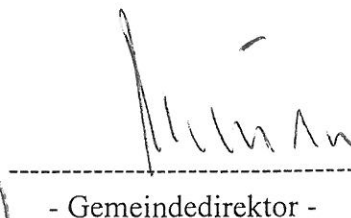


- Hütker -

Gemeinde Lengerich, den 02.09.1996



- Bürgermeister -

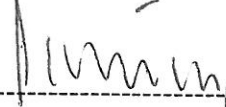


- Gemeindedirektor -

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 10 c 'Gewerbegebiet Foppenkamp - Erweiterung III' in der Zeit vom 14.05. bis 17.06.1996 zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 (2) BauGB in der Gemeindeverwaltung Lengerich öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Lengerich, den

02.05.1996



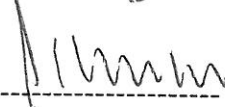
- Gemeindedirektor -



Die Begründung hat dem Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 10 c 'Gewerbegebiet Foppenkamp - Erweiterung III' vom 14.08.1996 gemäß § 10 BauGB zugrunde gelegen.

Gemeinde Lengerich, den

02.05.1996



- Gemeindedirektor -



Merkblatt

Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung

Nachfolgende grundsätzliche erforderliche Maßnahmen hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bitte ich bei der Ausschreibung von Architektenwettbewerben bzw. bei eigener Planung zu berücksichtigen.

Die Zu- oder Durchfahrten sowie die für Feuerwehrfahrzeuge bestimmten befahrbaren Auffahr- und Entwicklungsflächen müssen so befestigt sein, daß sie von 16 t schweren Fahrzeugen mit einer Achslast von 11 t befahren werden können. Flächen für die Durchführung von Drehleitermanövern müssen so befestigt sein, daß sie eine Punktlast von mindestens 5,5 t aufnehmen können.

Wege und Flächen, von denen aus Drehleitermanöver durchgeführt werden müssen, dürfen nicht weniger als 6 m breit und nicht mehr als 5 von Hundert geneigt sein.

Zu- und Durchfahrten dürfen keine größere Neigung als 10 von Hundert haben.

Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrt sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten (DVN BauO § 1 sowie AB - DVNBauO zu § 1).

Die Zu- und Durchfahrten müssen eine Breite von 3,0 m und bei einer Durchfahrtslänge von > 15,0 m mind. 3,50 m und eine lichte Höhe von 3,80 m haben (sh. DIN 14900 v. Juni 1977 und § 1 DVNBauO).

A. Zufahrten werden gefordert:

- a) Bei Gebäuden mit Räumen, deren Fußboden nicht mehr als 7,0 m über Geländeoberfläche liegt, muß eine Zufahrt bis 50,0 m ans Gelände herangeführt werden. Als Verbindung muß ein Zugang von 1,25m Breite und 2,0 m lichter Höhe vorhanden sein (DIN 14900 und § 1 DVNBauO).
- b) Bei Gebäuden mit Räumen, deren Fußboden mehr als 7,0 m über Geländeoberfläche liegt, müssen Zufahrten bis ans Gebäude heranzuführen. An den Gebäuden müssen befahrbare Auffahrflächen vorhanden sein, so daß jede Wohneinheit oder ein zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum mit der Drehleiter erreicht werden kann. Der Abstand vom Gebäude bis zur Fahrbahn = Leiterentwicklungsfläche soll mindestens 3,0 m und höchstens 9,0 m, bei einer Fußhöhe von mehr als 17,0 m höchstens 6,0 m betragen (§ 1 DVNBauO).
- c) Bei Hochhäusern muß die Zufahrt bis an die Eingänge zu den Treppenträumen (Treppenhaus) und an die Einspeisungsstellen der Steigleitung angelegt sein. Im Bereich der Eingänge und der Einspeisungsstellen muß für die Feuerwehr eine ausreichend große und befahrbare Auffahr- und Entwicklungsfläche angelegt sein.

- d) Bei Gebäuden mit mehr als 40,0 m Länge und für Gebäude besonderer Art und Nutzung wie Krankenhäuser, Theater, Versammlungsräume, Hoch- und Tiefgaragen udgl., bleibt die Forderung auf zusätzliche Rettungs- und Angriffsmöglichkeit vorbehalten.

Die Zufahrtsmöglichkeiten müssen jederzeit gesichert sein.

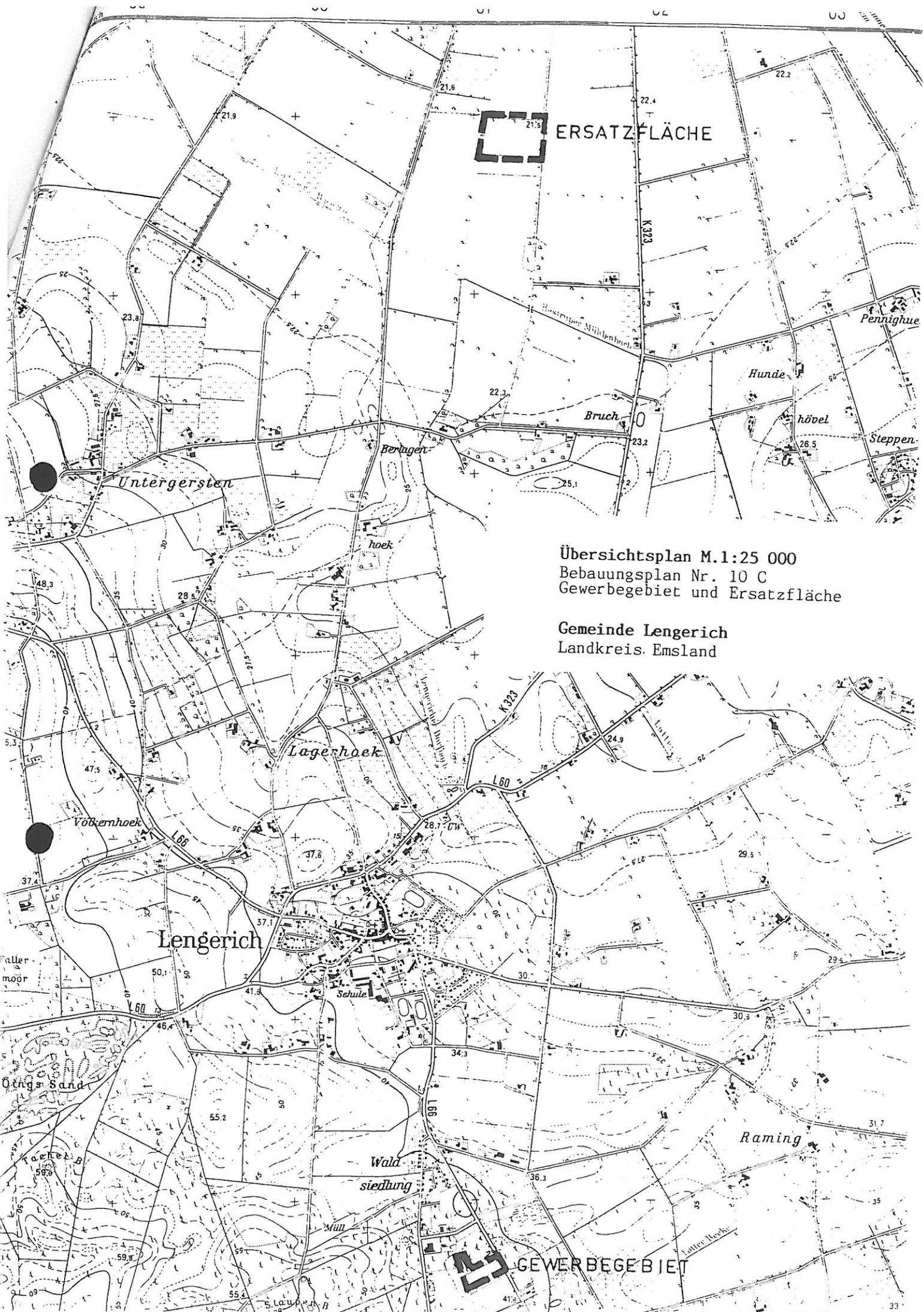
- e) In allen Gebieten müssen Straßen- und Wegebefestigung zu den einzelnen Gebäuden (nach Fertigstellung im Rohbau) so vorhanden sein, daß die Gebäude von einer Seite aus für Feuerlösch- und Rettungsmaßnahmen angefahren werden können.
- B.** Soll die erforderliche Löschwassermenge für eine Brandbekämpfung ausschließlich der Sammelwasserversorgungsleitung entnommen werden, so sind die vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 (Hydrantenrichtlinien und Löschwasserbedarf) genauestens zu beachten.

Der Löschwasserbedarf ist somit für die Dauer von zwei Stunden und entsprechender Bauausführungsart in den einzelnen Gebieten wie folgt zu bemessen:

1. offene Bauweise und Häuser	=	10,0	l/sec.
2. Wohngebiete bis zu 3 Geschossen	=	13,3	l/sec.
3. Wohngebiete in vier und mehrgeschossigen Gebieten	=	26,6	l/sec.
4. Industriegebiete, Fabrik-, Gewerbe- und Handelsbetriebe	=	53,2	l/sec.
5. Gemischt-Gebiete und Altstadtteile mit Warenhäusern, Theatern, Kinos u.ä.	=	53,2	l/sec.

Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind später vom zuständigen Stadt- bzw. Ortsbrandmeister in Verbindung mit der zuständigen Brandschutzbehörde festzulegen. In den Gebieten, wo keine ausreichende abhängige Löschwasserversorgung vorhanden ist, sind geeignete Wasserentnahmestellen (Bohrbrunnen oder Zisternen) einzurichten. Vorhandene unabhängige Wasserentnahmestellen (Vorfluter und Graben) sind in diesen Gebieten zu erhalten und evtl. durch Einbau von Stauen für Feuerlöschzwecke nutzbar zu machen.

Ob die zuständigen Feuerwehren mit ihren Gerätschaften ausreichend Bestückt sind, muß bei der Aufstellung der Bebauungspläne von Fall zu Fall erneut überprüft werden.



ERSATZFLÄCHE

Übersichtsplan M.1:25 000
Bebauungsplan Nr. 10 C
Gewerbegebiet und Ersatzfläche

Gemeinde Lengerich
Landkreis. Emsland

GEWERBEGEBIET