

Gemeinde Lengerich

Urschrift

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 Teil B

Ortsmitte - Süd

mit örtlichen Bauvorschriften

Stand: Februar 2000



NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73



Inhalt	
1. Anlaß und Ziel der Planung	1
2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	1
3. Belange von Natur und Landschaft	2
4. Verfahren	4
5. Daten zum Verfahrensablauf	4
Anhang	6

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Lengerich hat den Bebauungsplan Nr. 15, Teil B, aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 15, Teil B, ist amrechtskräftig geworden.¹

Der Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung wurde am gefaßt. Damit sollen insgesamt vier Änderungen des Bebauungsplanes erfolgen.

Folgende Änderungen werden in der hier vorliegenden Änderung zum Bebauungsplan 15, Teil B, vorgenommen:

1. Für das Flurstück 33/1 – mit Ausnahme eines bis zu 2 m breiter Streifens an der Frerener Straße – wird die Nutzungsart 'Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbedarf Post' in die Nutzungsart 'Mischgebiet' geändert (s. in der Planzeichnung: Änderungsbereich 1).
2. Für einen bis zu 2 m breiten Streifen an der Frerener Straße auf dem Flurstück 33/1 wird die Nutzungsart 'Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbedarf Post' in die Nutzungsart 'öffentliche Verkehrsfläche' geändert (s. in der Planzeichnung: Änderungsbereich 1).
3. Die auf dem Flurstück 32 als private Wegefläche festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Private Wegefläche' wird um 6 m weiter nach Süden verschoben (s. in der Planzeichnung: Änderungsbereich 2).
4. Für das Flurstück 24 an der Straße Lütemannskamp wird die Festsetzung 'Private Grünfläche' in die Nutzungsart 'Mischgebiet' geändert (s. in der Planzeichnung: Änderungsbereich 3). Darauf wird auch eine Fläche als private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt.

Die Änderungen sind der Planzeichnung zur Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2 INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

zu 1. Dem Ziel der Schaffung weiterer Flächen für eine gemischte Nutzung und somit auch der geschäftlich-gewerblichen Nutzung dient der Punkt 1 der Änderung des Bebauungsplanes. In diesem Bereich war der größte Teil der Post untergebracht. Mittlerweile benötigt die Post AG dieses Areal jedoch nicht mehr, die Nutzung des entsprechenden Gebäudes wird aufgegeben.

Als Nachfolgenutzung möchte die Gemeinde Lengerich an die vorhandenen Strukturen der umgebenden Frerener Straße und Lütemannskamp anknüpfen und strebt für diesen Bereich geschäftlich-gewerbliche Ansiedlungen an. Eine konkrete Anfrage eines Betriebes liegt bereits vor. Dieser möchte seinen Verkaufs- und Ausstellungsbetrieb erweitern. Aufgrund der zentralen Lage im Gemeindegebiet bietet sich der Bereich für eine Mischgebietsnutzung an. Deshalb soll die Festsetzung 'Gemeinbedarfsfläche' in 'Mischgebiet' geändert werden.

¹ siehe Abbildung 1: Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 15 / Teil B



- zu 2.** Diese Änderung dient verkehrsbehördlichen Belangen an der Frerener Straße in unmittelbarer Nähe des Zentrums von Lengerich. In diesem Bereich ist der Ortskern historisch gewachsen, er ist mit einer sehr engen Ortsdurchfahrt versehen. Hier wird die öffentliche Verkehrsfläche aufgeweitet.
- zu 3.** Aus eigentumsrechtlichen Gründen ist eine veränderte Anbindung an die innerörtliche Erschließungsstraße sinnvoll. Der Einzelhandelsbetrieb auf dem Flurstück plant Unterstellmöglichkeiten für seinen Fuhrpark, die Genehmigungen dafür liegen auch bereits vor. Dafür wird der nordwestlich Teil des Flurstückes Nr. 26 benötigt. Zur Arrondierung der betrieblichen Nutzflächen ist deshalb die Änderung der Führung der hier festgesetzten privaten Wegefläche erforderlich.
- zu 4.** Die Änderung ergibt sich aus städtebaulichen Bedürfnissen im zentralen Bereich von Lengerich. Im Bereich der Straße Lütemannskamp haben sich wohn- und geschäftlich-gewerbliche Nutzungen sowie der Rathausbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15, Teil A, etabliert, diese Strukturen sollen verfestigt werden. Die private Grünfläche wird mittlerweile als Baulücke wahrgenommen. Ein Bedarf an Bebauung dieser Fläche einschließlich der Verfügbarkeit ist vorhanden, so daß hierfür die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Als weitere Festsetzung neben der Art der Nutzung werden die Ausnutzungsziffern, angelehnt an den westlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 15, Teil A, der Gemeinde Lengerich, übernommen. Demzufolge gilt die offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 bei maximaler Zweigeschossigkeit. Auch die Baugrenzen orientieren sich an den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 15, Teil A und Teil B. Weiterhin werden die maximal zulässige Firsthöhe von 9,50 m und die Traufhöhe von 3,80 m analog zum Bebauungsplan Nr. 15, Teil A, übernommen. Damit wird auch die Abstufung zu der baulichen Entwicklung des Rathausbereiches wiederaufgenommen. Zusätzlich wird zur Abgrenzung und zur Eingrünung des Rathausgebäudes auf dem nördlichen Teil dieser Fläche eine private Grünfläche mit Pflanzgebot, welches in der textlichen Festsetzung Nr. 4 (5) konkretisiert wird, festgesetzt.

Alle übrigen, textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15, Teil B, der Gemeinde Lengerich bleiben bestehen und haben auch für die hier vorliegenden Änderungspunkte Gültigkeit.

3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 1 a BauGB sind die umweltschützenden Belange einschließlich der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in die Abwägung einzustellen.

Die naturräumlichen Grundlagen sind für die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 15 Teil B in seiner bisher geltenden Fassung aufgearbeitet worden.

In der vorliegenden Begründung wird aufgezeigt, inwieweit mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, Teil B erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft ausgehen.

Dazu werden die mit der Verwirklichung der Planung einhergehenden möglichen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen dem bisherigen Planungsrecht gegenübergestellt.

Zur Beurteilung der mit dieser Planänderung einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird an das im bisher geltenden Rechtsplan angewandte Bilanzierungsmodell angeknüpft.

Dabei werden die Biotop des Plangebietes innerhalb eines Wertspektrums von 0 (Pessimalwert) bis 5 (Optimalwert) ihren jeweiligen Werten zugeordnet.



Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf Kapitel 1 der Begründung, in dem die gegenüber der bisherigen Planung geänderten Festsetzungen aufgezählt sind. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Gestalt und Nutzung der Flächen wird in diesem Fall vorrangig die mögliche versiegelbare Fläche zur Beurteilung der möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft herangezogen.

- zu 1:** Durch die Änderung zu Nr. 1 verschieben sich die Flächenansätze wie folgt:
Umwandlung von 2.600 m² Gemeinbedarfsfläche (GRZ 0,4 → 60% Versiegelung = 1.560 m²) in Mischgebietsfläche (GRZ 0,6, → 80% Versiegelung = 1.080 m²). Die hiermit zusätzlich versiegelte Fläche von 520 m² war bisher als gärtnerisch gestaltete Fläche mit einem Wertansatz von 1 in die Bilanzierung eingegangen, so daß ein Wertverlust von 520 Wertpunkten in Ansatz zu bringen ist.
- zu 2:** Mit der Umwandlung von 40 m² Gemeinbedarfsfläche (GRZ 0,4, → 60%, Versiegelung = 24 m²) in eine öffentliche Verkehrsfläche (angenommener Versiegelungsgrad 80%, Versiegelungsgrad = 32 m²) erhöht sich die mögliche Versiegelung um 8 m² der Wertstufe 1.
- zu 3:** Durch die Verschiebung der privaten Verkehrsfläche weiter nach Osten vergrößert sich die Verkehrsfläche um ca. 25 m². Damit kann sich der Versiegelungsgrad von 80% in der vor-maligen Mischgebietsfläche (GRZ 0,6) auf bis zu 100 % um zusätzlich 5 m² der Wertstufe 1 erhöhen.
- zu 4:** Vorgesehen ist die Umwandlung der Nutzungsart ‚Private Grünfläche‘ (1.390 m²) der bisherigen Wertstufe 1,5 in die Nutzungsart ‚Fläche zum Anpflanzen‘ (ca. 200 m²) und Mischgebiet (1.190 m², GRZ 0,4 → 60% Versiegelung = 714 m² versiegelte Fläche). Die Bepflanzung erfolgt gemäß § 9 (1) 25 a BauGB in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 (5) in einem 5 x 40 m breiten Korridor vierreihig lochversetzt, Reihenabstand ca. 1,25 m, Abstand in der Reihe 1,25 m. Zu verwenden sind standortheimische Sträucher (Artenliste). Zur gestalterischen Aufwertung sind innerhalb des Pflanzkorridores 3 hochstämmige standortheimische Laubbäume zu pflanzen.

Die folgende Übersicht faßt die eingriffsrelevante Neuversiegelung in ihren Biotopwerten zusammen:

	Neuversiegelung	betroffener Biotopwert	Wertpunktedefizit
zu 1	520 m ²	1	520
zu 2	8 m ²	1	8
zu 3	5 m ²	1	5
zu 4	714 m ²	1,5	1.071
Gesamt	1.247 m ²		1.604

Durch die zusätzliche Versiegelung von 1.247 m² ergibt sich ein Wertpunktedefizit von 1.604 Wertpunkten. Die ausgleichende Bewertung der 200 m² großen Pflanzflächen wird mit 400 Wertpunkten positiv in Ansatz gebracht, so daß ein Defizit von 1.204 Wertpunkten verbleibt.

Die Kompensation des vorstehend skizzierten Eingriffs wird auf dem der Gemeinde Lengerich zur Verfügung stehenden 7,8 ha großen Flurstück 44 der Flur 31 (Fule Meer) umgesetzt. Hier erfolgt unter forstwirtschaftlicher Aufsicht eine Aufforstung mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation.

Unter Berücksichtigung eines Entwicklungszeitraumes von ca. 25 Jahren wird für diese Aufforstung ein Biotopwert der Wertstufe 3 prognostiziert.

Derzeit stellen sich die Flächen als Acker der Wertstufe 1 dar, so daß bei einer Aufwertung um 2 Wertpunkte 602 m² von der Gesamtfläche der hiermit vorliegenden Planung als Ausgleich zugeordnet wird.



4. VERFAHREN

Im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplans ergingen folgende Hinweise, die hiermit aufgenommen werden:

1. Aus Sicht des Brandschutzes:

- Für das geplante Wohngebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, daß ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³ pro Stunde) für die Dauer von mindestens zwei Stunden vorhanden ist.
- Die Entfernung der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. zur Wasserentnahmestelle sind mit dem zuständigen Stadt- bzw. Gemeindebrandmeister und der Abteilung Vorbeugender Brandschutz beim Landkreis Emsland festzulegen.
- Sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch zusätzliche Löschwasserentnahmestellen notwendig, wie zum Beispiel Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche o.ä., so sind diese Maßnahmen mit der Abteilung Vorbeugender Brandschutz beim Landkreis Emsland abzustimmen.

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

2. Aus straßenbaurechtlicher Sicht:

- An der Einmündung der Straße Lütenskamp in die Landesstraße 66 ist in der Planzeichnung ein Sichtfelder mit Schenkellängen von 70 m auf der Landesstraße und 10 m auf der Gemeindestraße einzutragen.
- Es sind aus Gründen der Emissionen von der L 66 und L 60 auf das Plangebiet keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger der L 60 und L 66 abzuleiten.

Den Hinweisen wird jeweils gefolgt.

5 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat gemäß § 2 [1] BauGB: 15.07.1999

Beschluß durch den Gemeinderat über den Vorentwurf und die Bürgerbeteiligung:

Beschluß durch den Gemeinderat über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung: 22.09.1999

Bekanntmachung der Auslegung: 09.12.1999

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom: 06.12.1999

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB:

vom 20.12.1999
bis 24.01.2000

Satzungsbeschluß durch den Rat der Gemeinde Lengerich: 29.02.2000



Ausarbeitung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15, Teil B:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 16.02.2000

D. Janssen
(Unterschrift)

Gemeinde Lengerich, den 20.09.2000



G. da...

Bürgermeister

Die Begündung hat dem Satzungsbeschluß vom ^{29.02.2000} zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 Teil B 'Ortsmitte-Süd' gemäß § 10 BauGB zu Grunde gelegen.

Gemeinde Lengerich, den 20.09.2000



G. da...

Bürgermeister



ANHANG



Abbildung 1:
Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 15 Teil B