

Begründung zur 1. Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 „Brandenburger Straße“ der Stadt Lengerich

Stand: November 2000
Satzung gem. §10 BauGB

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Der Erwerber des Grundstückes der ehemaligen "Dyckerhoffkantine", Flurstück 769 der Flur 109, Gemarkung Lengerich, hat den Antrag gestellt, das Gelände im Bereich der Pommernstraße 18-20 über die derzeit festgesetzten Baugrenzen hinaus auf der Grundlage vorgelegter Plankonzepte mit Einzel- und Doppelhäusern bebauen zu dürfen. Nach den derzeitigen Festsetzungen sind die baulichen Vorhaben in der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche bzw. privaten Grünfläche nicht zulässig.

Unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Waldbelange ist es Ziel der Planung eine Erweiterung der überbaubaren Flächen zur Schaffung weiterer Wohnbaugrundstücke innerhalb der Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorzunehmen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Teiländerungsgebiet in einer Größe von ca. 0,5318 ha umfaßt die wohnbaulich sowie als Gartenland bzw. private Kleingärten genutzten Flächen nördlich der Pommernstraße im Bereich des Grundstückes „Pommernstraße 18-20“.

Von der Änderung betroffen sind die Flurstücke 769 tlw., 763, 764, 765 und 649 in der Flur 109, Gemarkung Lengerich.

Das Planänderungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Brandenburger Straße“ der Stadt Lengerich.

Im Osten durch die westlichen grenzender Grundstücke „Brandenburger Straße Nr. 13, 15, 17 und 19.

Im Süden durch die nördliche Grenze der „Pommernstraße“ und die nördliche Grenze des Fußgängerweges.

Im Westen durch die westliche Grenze des Grundstückes „Pommernstraße 18-20“.

3. Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich stellt das Planänderungsgebiet als „Wohnbauflächen“ dar. Unmittelbar nördlich und westlich des Planbereiches schließen im Flächennutzungsplan dargestellte „Waldflächen“ an, die zum Teil innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und des Naturschutzgebietes „Intruper Berg“ liegen.

4. Bestehendes Planungsrecht

Der Bereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 „Brandenburger Straße“ der Stadt Lengerich aus dem Jahre 1961.

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Brandenburger Straße" der Stadt Lengerich setzt in diesem Bereich für die tlw. bereits bebauten Flächen in einer Bautiefe von ca. 30,0 m "Reines Wohngebiet" (WR) und entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur eine dreigeschossige Bauweise mit einer Dachneigung von 0° fest.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Das Bebauungsplangebiet grenzt in diesem Bereich an den Hang des "Intruper Berges" des Teutoburger Waldes. Das Gelände wird zur Zeit größtenteils intensiv gärtnerisch genutzt. Darüber hinaus sind nach dem vorgelegten Bebauungskonzept ein Hofgelände mit Rasenflächen und ein Gehölz mit älterem Baumbestand für die geplante Wohnbebauung vorgesehen. Nördlich, außerhalb der beplanten Fläche, schließt sich extensiv genutztes Grünland an. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich als "Wald" dargestellt und liegt im Landschaftsschutzgebiet. Unmittelbar westlich und nördlich grenzt der Kalkbuchenwald des Naturschutzgebietes "Intruper Berg" an das Plangebiet.

6. Änderungsplanung

Die Änderung der zeichnerischen Darstellung sieht die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen in dem derzeit als „privaten Grünfläche“ festgesetzten Bereich vor.

Zur Umsetzung des Konzeptes ist darüber hinaus auch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die der gestalterischen Festsetzungen im Hinblick auf die Dachform und Dachneigung erforderlich.

Die geplante Bebauung ist etwa 20,0 m vom angrenzenden Naturschutzgebiet und ca. 15,0 m vom Landschaftsschutzgebiet entfernt. Die vorhandene, nach den derzeitigen Festsetzungen aber zulässige Bebauung, läßt aufgrund ihres sehr geringen Abstandes zum Naturschutzgebiet für die Aufrechterhaltung notwendiger Pufferzonen zu Schutzgebieten und damit die Abwendung von Beeinträchtigungen durch den Siedlungsdruck einen geringen Spielraum. Dieses gilt auch für den einzuhaltenden Mindestabstand von Bauvorhaben zum nächst gelegenen Wald (ca. 35,0 m). Dieser Schutzabstand soll gewährleisten, dass Windwurfgefahr, Brandgefahr und Beeinträchtigungen des Waldes in seiner Funktion für das Landschaftsbild und die Erholung vermieden werden.

Im Zuge des Änderungsverfahrens sind die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Lengerich sowie der Eingriffsregelung zu beachten und für einen Eingriff in Natur und Landschaft durch zusätzliche Versiegelungen und Beeinträchtigungen entsprechende Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleich zu schaffen.

Desweiteren soll im Zuge dieses Änderungsverfahrens die in der Verlängerung der Straßen-Verkehrsflächen der Pommernstraße vorhandene Wegeparzelle als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt werden, um die Fortsetzung der Fuß- und Radwegeverbindung durch das angrenzende Waldgebiet sicherzustellen.

An der östlichen Plangrenze des Änderungsbereiches verläuft eine Verrohrung (Quellfassung) mit Vorflut zum Gewässer Nr. 1810. Der genaue Verlauf der Verrohrung ist nicht festzustellen, daher ist im Planentwurf nur die ungefähre Lage gekennzeichnet. Sofern zulässige bauliche Vorhaben das verrohrte Gewässer tangieren, ist eine Verlegung der Rohrleitung in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt erforderlich. Entsprechende Vereinbarungen zur möglichen Verlegung der Rohrleitung sind in den Städtebaulichen Verträgen mit den Vorhabenträgern vereinbart.

7. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Der Planbereich wird über die „Pommernstraße“ erschlossen. Die rückwärtigen neu entstehenden Grundstücke werden über interne Erschließungswege erschlossen und entsprechend mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist an das öffentliche Netz sowie an die bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Niederschlagswasser kann, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen, auf dem Grundstück verrieselt oder versickert werden.

8. Eingriffsregelung

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine Erweiterung der überbaubaren Fläche. Eine Änderung der Grenzen des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

Das überplante Gelände wird wie unter Punkt 5 beschrieben zur Zeit größtenteils intensiv als Gartenland genutzt. Darüber hinaus befindet sich hier ein Hofgelände mit Rasen, einigen Stellplätzen und einer alten Eiche sowie eine Baumgruppe mit älteren, standortgerechten Bäumen.

Von der Erweiterung der überbaubaren Fläche sind einige ältere Laubbäume der Baumgruppe und intensiv genutzte Gärten betroffen.

Durch die geplante Wohnbebauung auf der erweiterten überbaubaren Fläche wird folgender unvermeidbarer Eingriff hervorgerufen:

- zusätzliche Versiegelung des Oberbodens und damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen
- erhöhter oberflächlicher Abfluß des Niederschlagswassers
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Als ökologisch wertvolle Strukturen im Bebauungsplan werden folgende Biotop mit einer Erhaltungsbindung versehen:

- Die alte Stieleiche (Biotop 2) mit einem Umfang von 2 m - 3 m wird als „Einzelbaum“ mit Erhaltungsbindung festgesetzt.
- Die das Plangebiet östlich begrenzende Böschung (Biotop 5) mit mittlerem bis starkem Baumholz standortgerechter Laubbaumarten hat eine besondere Funktion als biotopvernetzendes Landschaftselement mit Verbindung zum Außenbereich und als ortsprägender Baumbestand. Die Böschung wird im Bebauungsplan als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gesichert.

Sämtliche Wegeverbindungen und frei versiegelte Flächen sollen mit wassergebundenen Decken versehen werden.

Außerhalb des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige versiegelte Flächen nicht zulässig.

NSG „Intruper Berg“

Grünland

B-Plan Nr. 12

1. Änderung - Teilbereich -

Biotope / Bestandsaufnahme

1 Baumgruppe

2 Einzelbaum

3 Gärten

4 Hofgelände

5 Büschung

M. 1 : 500



Eine Pflanzbindung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen soll eine naturnahe Bepflanzung der Gartenanlagen gewährleisten. Nadelgehölze dürfen bei der Anpflanzung keine Verwendung finden.

8.1 Ökologische Bestandsaufnahme

Biotope

1. Baumgruppe

Baumgruppe mit einem älteren Baumbestand an Rotbuchen, Hainbuchen, Stieleichen und Eschen. Teilweise durch Schuppen und Garagen unterbrochen.

2. Einzelbaum

Alte, solitär stehende Stieleiche mit einem Umfang von 2m - 3m.

3. Gärten

Intensiv genutzte Gärten, teilweise mit Obstbäumen und Obststräuchern und größeren Scherrasenflächen.

4. Hofgelände

Hofgelände mit hohem Versiegelungsgrad und Scherrasen

5. Böschung

Böschung mit mittlerem bis starkem Baumholz aus standortgerechten Laubbaumarten, dominante Arten sind Rotbuche, Stieleiche, Hainbuche und Esche

8.2 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Die Bewertung des Istzustandes der beplanten Fläche wird nach dem Osnabrücker Modell vorgenommen. Der Eingriffsflächenwert wird in Werteinheiten WE ausgedrückt. Bewertet werden die vom Eingriff betroffenen erweiterten überbaubaren Flächen - hier Flächenanteile der Baumgruppe und der Gartenparzellen. Insgesamt wurden zusätzlich etwa 684 qm an überbaubarer Fläche ausgewiesen.

Baumgruppe

Aufgrund ihres älteren Baumbestandes mit standortgerechten, biototypischen Laubgehölzen wird die Baumgruppe mit dem Wertfaktor 2 bewertet.

Größe: 0,0125 ha (150 qm abzügl. 25 qm Garage)

Biotopwert: 2,0

Eingriffsflächenwert: (Größe in ha x Biotopwert): 0,025 WE

Gärten

Die Gärten werden intensiv bewirtschaftet. Sie sind unterbrochen von größeren Scherrasenflächen. Nur ein geringer Teil weist einige Obstbäume und Obststräucher auf.

Daher erfolgt die Inwertsetzung dieses Biotopes mit dem Faktor 1,0.

Größe: 0,0534 ha

Biotopwert: 1,0

Eingriffsflächenwert: (Größe x Biotopwert) 0,0534 WE

Summe Eingriffsflächenwert: 0,0784 WE

Aus der Summe der vom Eingriff betroffenen Teilflächen ergibt sich ein Gesamteingriffsflächenwert für die zusätzlich beplante Fläche von 0,0784 WE.

8.3 Ausgleichsmaßnahme

Als Kompensationsmaßnahme zur Versiegelung und zum Verlust der Biotopfunktionen soll ein Waldrand außerhalb des Plangebietes auf der angrenzenden Fläche Flur 109, Flurstück 769 tlw. an der östlichen Begrenzung des Naturschutzgebietes „Intruper Berg“ zum Schutz und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen benachbarter Siedlungen gegenüber dem hier stockenden Kalkbuchenwald angelegt werden. Außerhalb des Plangebietes befinden sich weitere intensiv genutzte Gartenflächen. Bei der Anlage des Waldrandes auf den bislang gärtnerisch intensiv genutzten Flächen (Biotopwert 1,0) ist ein Flächenbedarf von $0,0784 / (1,5 - 1,0) = 0,1568$ ha erforderlich.

In Anlehnung an diesen Flächenbedarf kann der Waldrand einschließlich eines etwa 5 Meter breiten vorgelagerten extensiv gepflegten Krautsaumes auf einer Länge von etwa 80 Metern und einer Breite von 10 m bis 30 m angepflanzt werden.

Darüber hinaus sollen für bereits erfolgte Eingriffe in den westlich angrenzenden Wald weitere Neuanpflanzungen von Waldrändern am nordöstlichen sowie östlichen Grundstücksverlauf erfolgen.

Zur Anpflanzung sollen nur Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation eines Waldmeister - Buchenwaldes verwendet werden:

- z.B. für die Strauchzone Hasel, Schlehe, Weißdorn, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn und Hundsrose;
 - für die Baum-Strauchzone Bäume 2. Ordnung z. B. Vogelkirsche, Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche und Wildapfel;
- sowie Bäume 1. Ordnung z. B. Rotbuche.

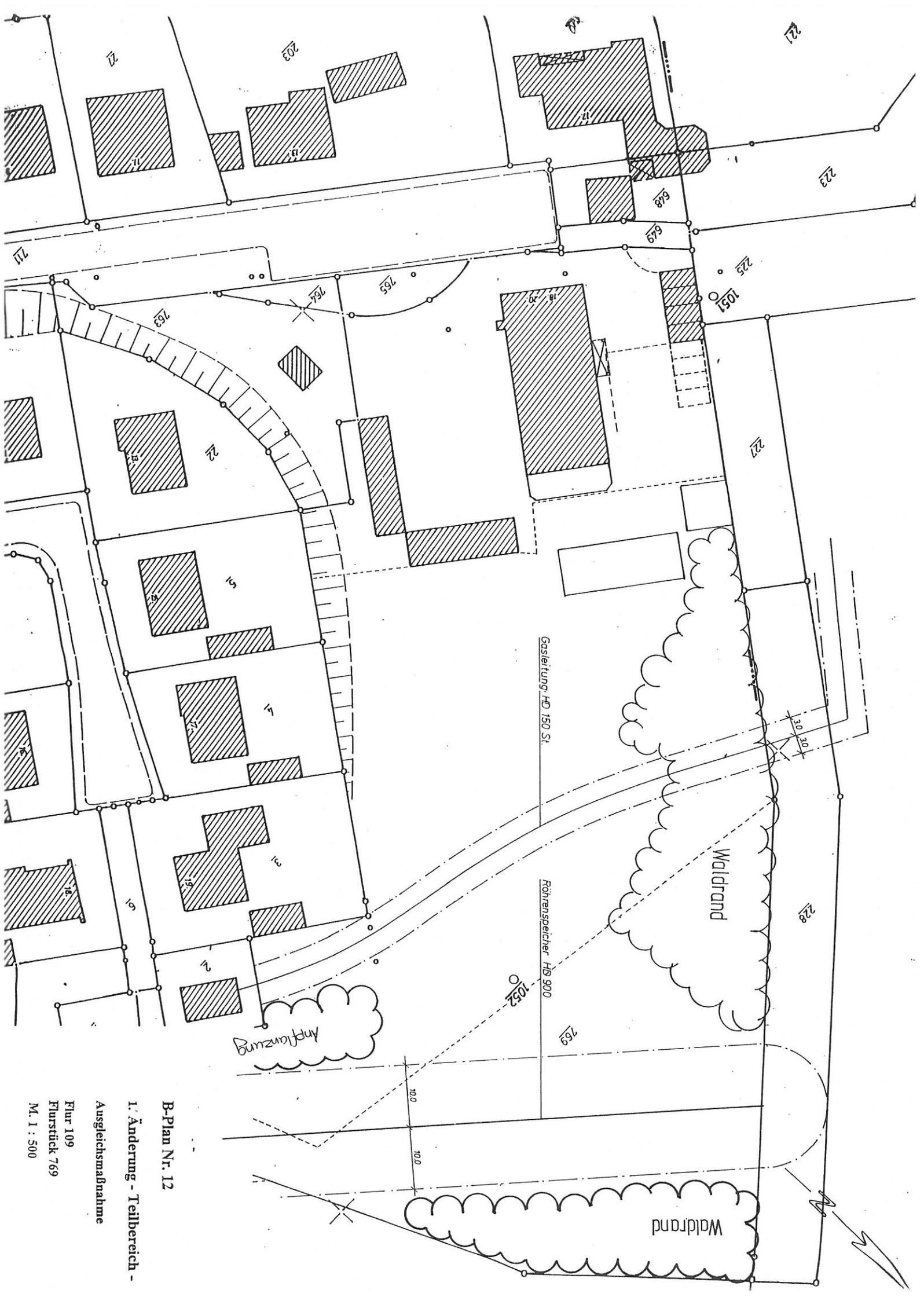
Die Anpflanzung ist vor Wildverbiss mit einem Wildschutzzaun zu schützen.

Sicherheitsabstände zu vorhandenen Leitungsführungen, die im Übersichtsplan dargestellt sind, sind bei den Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplanentwurf enthalten.

Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger vom 13.06.2000 geregelt.

Die von der Baumschutzsatzung der Stadt Lengerich betroffenen Gehölze werden gesondert unter den dort aufgeführten Bestimmungen kompensiert.

Die Meldung des Naturschutzgebietes „Intruper Berg“ als FFH-Schutzgebiet wird zur Zeit im Rahmen des Anhörungsverfahrens des Landes Nordrhein-Westfalen behandelt. Eine Beeinträchtigung des potentiellen FFH-Schutzgebietes durch die erweiterte überbaubare Fläche des Bebauungsplangebietes ist nicht zu erwarten.



B-Plan Nr. 12

1. Änderung - Teilbereich -

Ausgleichsmaßnahme

Flur 109

Flurstück 769

M. 1 : 500

9. Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Entsprechende Hinweise zum Umgang bei möglichen Funden von Bodendenkmälern im Zuge von Bau- und Erdarbeiten werden im Planentwurf dargestellt.

10. Altlasten

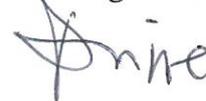
Für den Änderungsbereich sind Altlasten nicht bekannt.

11. Kosten

Sämtliche Maßnahmen und Kosten zur Erschließung und Bebauung des Planbereiches werden durch die Vorhabenträger getragen. Entsprechende Vereinbarungen wurden in Städtebaulichen Verträgen vom 13.06.2000 bzw. 29.06.2000 mit den Vorhabenträgern getroffen.

Lengerich, den 20.12.2000

Der Bürgermeister



Hiermit wird bescheinigt, dass die Begründung zusammen mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Brandenburger Straße“ der Stadt Lengerich in der Zeit vom 25.09.2000 bis einschließl. 27.10.2000 öffentlich ausgelegt hat und vom Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 19.12.00 beschlossen wurde.

Lengerich, den 19.12.00

Der Bürgermeister

