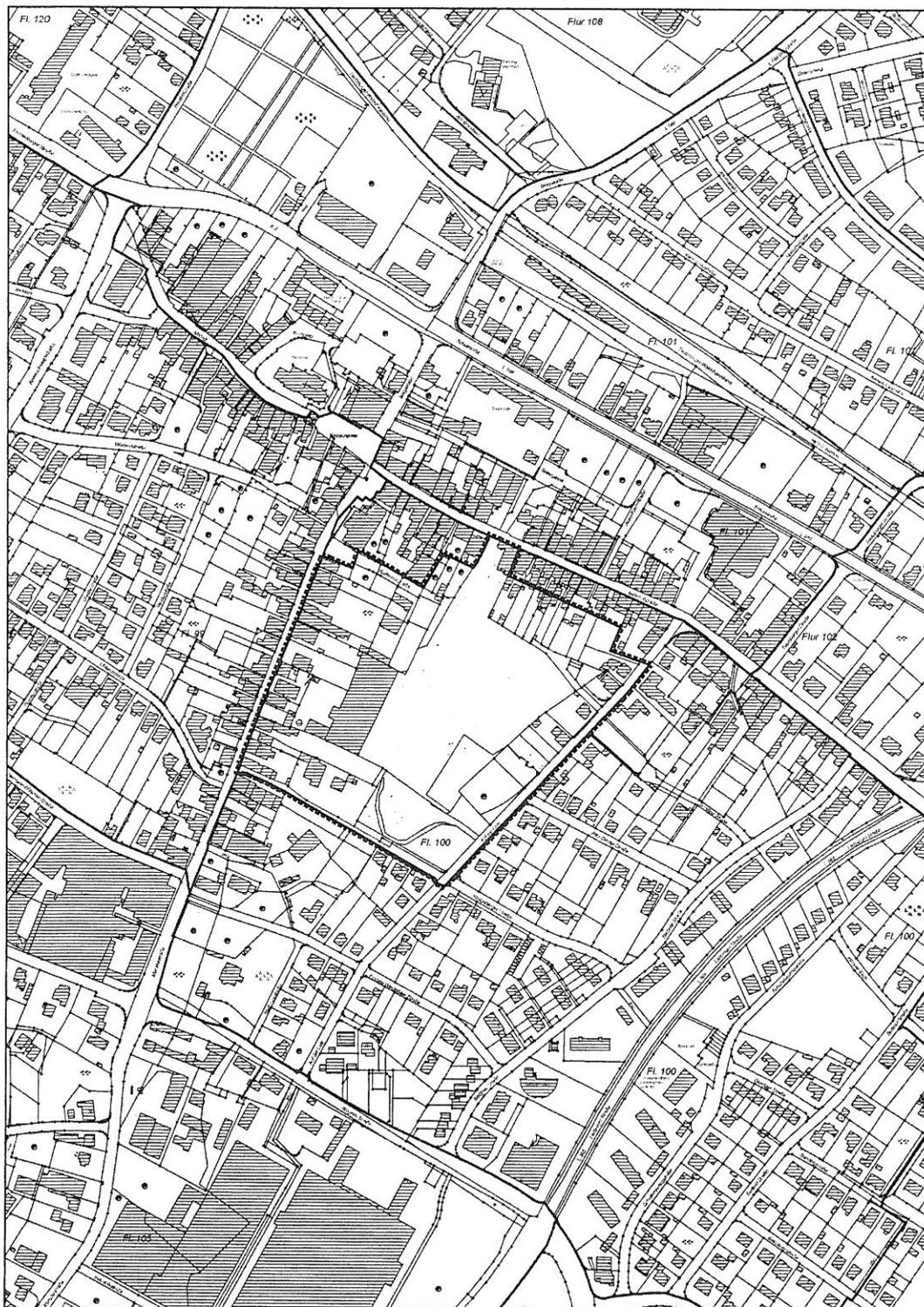


# Stadt Lengerich

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Gempt“



# **Stadt Lengerich**

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Gempt“**

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Lengerich

**st.arc**

Städtebau und Architektur

Architektinnen  
Ute Sprickmann-Kerkerinck  
Ilma Kornmüller

Crellestraße 22  
D-10827 Berlin

Fon: 030 – 610 764-72/-73

Fax: 030 – 610 764-74

[www.st-arc.com](http://www.st-arc.com)

e-mail: [info@st-arc.com](mailto:info@st-arc.com)

Juli 2003

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	
1.1	Anlaß und Ziel der Planung .....	3
1.2	Planungsraum .....	3
1.3	Planerische Vorgaben und übergeordnete Planung .....	4
1.4	Änderung des Flächennutzungsplans .....	6
<b>2.</b>	<b>Planinhalt</b>	
2.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches .....	6
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	9
2.4	Gestaltungsregelungen .....	11
2.5	Grün- und Freiflächen .....	15
2.6	Verkehrsflächen und Erschließung .....	17
2.7	Wohnfolgeeinrichtungen .....	18
2.8	Ver- und Entsorgung .....	19
2.9	Oberflächenentwässerung .....	19
2.10	Immissionsschutz .....	19
2.11	Altlasten .....	20
2.12	Denkmalschutz .....	23
<b>3.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	
3.1	Eingriffsermittlung .....	23
3.2	Ökologische Bestandsaufnahme .....	24
3.3	Ermittlung des Eingriffsflächenwertes .....	26
3.4	Ermittlung des Kompensationswertes .....	28
3.5	Ermittlung des Kompensationsdefizits .....	30
3.6	Gehölzliste .....	31
3.7	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	33
<b>4.</b>	<b>Planverwirklichung</b>	
4.1	Flächenbilanz und Flächenaufteilung .....	34
4.2	Planumsetzung .....	36
<b>Anlagen:</b>		
Anlage 1	Örtliche Bauvorschrift für die Gestaltungsfestsetzungen (Seite 1 – 11)	
Anlage 2	Bestandsplan zur Eingriffsregelung	
Anlage 3	Information zum Farbsystem NCS (Natural Color System)	
Anlage 4	Gestaltungsplan – Städtebaulicher Entwurf M.1:500	

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die im östlichen Teil des Kreises Steinfurt am Südhang des Teutoburger Waldes gelege Stadt Lengerich weist heute rund 23.000 Einwohner auf. Um die Funktion der Stadt als Mittelzentrum nachhaltig zu gewährleisten, wurde bereits 1965 mit der Sanierung der Altstadt begonnen und 1972 im Bereich der Bahnhofstraße fortgeführt. Als Grundlage für die Sanierung im Bereich der Bahnhofstraße wurde 1973 eine entsprechende Rahmenplanung erstellt.

Seit Oktober 1986 gilt für die Gebiete nördlich und südlich der Bahnhofstraße der Bebauungsplan Nr. 19 „Bahnhofstraße“.

Nach den Zielsetzungen der oben genannten Planungen sollen die Bereiche zwischen der Bahnhofstraße und Königsberger Straße sowie zwischen Münsterstraße und der Straße Auf der Laar städtebaulich neu geordnet werden. Mit der Verlagerung der ehemaligen industriellen Nutzung durch den Betrieb Gempt/Placke (Drahtzieherei) bietet sich hier die Chance, die Geschäftsbereiche der Münsterstraße mit denen der Bahnhofstraße zu verbinden. Durch die Umnutzung des Geländes „Gempt/Placke“ kann die 1965 begonnene Sanierung der Altstadt strukturell und funktional wesentlich weiterentwickelt werden.

Während in früheren Konzepten der Innenstadtsanierung die Erweiterung der Handels- und Dienstleistungsbereiche verfolgt wurde, liegt der Planungsschwerpunkt heute in der Kombination von attraktivem innerstädtischem Wohnen mit kleinteiligen Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Aufgrund seiner günstigen städtebaulichen Lage soll das Planungsgebiet Gempt zur Erweiterung des Versorgungszentrums Münsterstraße/Bahnhofstraße dienen und dieses in seinen Funktionen ergänzen. Unterstützt wird die Zielsetzung eines „Rundlaufs“ in der Innenstadt durch die 1995 durchgeführte Strukturuntersuchung des Lengericher Einzelhandels.

Zur Umsetzung der oben genannten Ziele hat der Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 18.12.2002 gemäß § 2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Planungsgebiet „Gempt“ beschlossen. Zur Sicherung der beabsichtigten Planung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.18 „Gempt“ zugleich eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### **1.2 Planungsraum**

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 18 „Gempt“ liegt zentral im Stadtkern von Lengerich. Innerhalb des Planungsgebietes liegt das Gelände der ehemaligen Drahtzieherei „Gempt/Placke“, das im Norden direkten Anschluss an die Fußgängerzone der Bahnhofstraße hat. Mit dem Erwerb des Gempt-Geländes im Jahre 1996 durch die Lengericher Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH (LGE) hat die Stadt in diesem Bereich die Voraussetzung für die geordnete Entwicklung der Innenstadt geschaffen. Das vormals mit Industriegebäuden und

Hallen bestandene Gempt-Gelände ist inzwischen zum überwiegenden Teil beräumt worden. Die vorgefundenen Bodenverunreinigungen sind im Zuge von Altlastensanierungsmaßnahmen beseitigt worden, so dass das Gelände heute für eine bauliche Neuentwicklung zur Verfügung steht.

Das Planungsgebiet umfasst auch die an das Gempt-Gelände angrenzenden Grundstücke entlang der Münsterstraße (in voller Tiefe) sowie die rückwärtigen Teilflächen der Grundstücksteile entlang der Bahnhofstraße. Die ausschließlich in Privateigentum befindlichen Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen weisen überwiegend eine Mischnutzung von Wohnen und (Klein-)Gewerbe, an der Münsterstraße auch Läden auf.

Im Osten reicht das Planungsgebiet bis zur Straße Auf der Laar und schließt hier Grundstücksflächen ein, die sich teilweise in Privatbesitz und teilweise im Eigentum der Lengericher Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH befinden. Östlich der Straße Auf der Laar schließt ein Einfamilienhausgebiet an das Planungsgebiet an.

### **1.3 Planerische Vorgaben und übergeordnete Planung**

#### **Ziele der Landesplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - TA Münsterland - stellt das Planungsgebiet als Wohnsiedlungsbereich (WSB) dar. Die mit der Bebauungsplanung verfolgte Entwicklung von Bauflächen in der Lengericher Ortslage entspricht somit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

#### **Besonderes Vorkaufsrecht**

Für eine an der Münsterstraße gelegene Teilfläche des künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.18 „Gempt“ gilt ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB. In der am 03.02.1988 für den Bereich Münsterstraße beschlossenen „Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts“ werden folgende nach wie vor geltenden Entwicklungsziele genannt:

- Aktivierung, Attraktivitätssteigerung und die Erweiterung des Hauptgeschäftsbereiches,
- Verbesserung und Verdichtung der Wohnsubstanz unter Berücksichtigung der nach 1945 erstellten Wohnhäuser,
- Auslagerung störender Gewerbebetriebe,
- Schaffung eines zusammenhängenden Hauptgeschäftsbereiches und
- Flächenangebot zur Erstellung innerstädtischer Wohnformen unter Berücksichtigung zonaler Zusammenhänge.

Diese Satzung tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich wird.

#### **Städtebaulicher Realisierungswettbewerb**

Zur Vorbereitung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs wurde im März/April 1997 ein Bürgergutachten zur Entwicklung des Gempt-Geländes durchgeführt. Die von den Bürgern im Rahmen dieses Verfahrens formulierten Ziele:

- Erhalt der Gempt-Halle, des Schornsteins mit Wasserbehälter und des Haus Münsterstraße 19,

- fußläufige Verbindung zwischen Münsterstraße und Bahnhofstraße, „Rundweg durch die Innenstadt“,
- Ansiedlung kleinteiliger Fachgeschäfte und Gastronomie
- Gestaltung eines öffentlichen Platzes mit hoher Aufenthaltsqualität sowie
- Anpassung und Integration der neuen Wohnbebauung in die Umgebung sind als Vorgabe in den städtebaulichen Realisierungswettbewerb eingeflossen und gelten als solche auch für die Bebauungsplanung weiterhin fort.

Der im Sommer von 1998 von der Stadt Lengerich ausgelobte zweiphasige städtebauliche Realisierungswettbewerb wurde im Dezember 1998 entschieden. Der prämierte Entwurf des Berliner Architekturbüros Ute Sprickmann-Kerkerinck bildete die Grundlage für die weitere Planung. Bis zum Beginn des Bebauungsplanverfahrens musste der Wettwerbesentwurf in Teilbereichen an veränderte Rahmenbedingungen anpasst werden.

### **Machbarkeitsstudie und Mehrfachbeauftragung Gempt-Halle**

Mit einer Machbarkeitsstudie wurden im September 2000 die Nutzungsvarianten für die Gempt-Halle untersucht. Favorisiert wurde dabei die Idee einer „Bürger- und Kulturhalle“. Durch eine Mehrfachbeauftragung wurde im Mai 2001 sichergestellt, dass die Halle im Hinblick auf die städtebauliche Einbindung, Nutzung, und Wirtschaftlichkeit den Zielen der innerstädtischen Entwicklung von Lengerich entspricht.

### **Städtebauliches Sanierungsgebiet**

Eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet, das am 19.03.2002 beschlossen und mit Bekanntmachung vom 13.05.2002 rechtskräftig geworden ist.

Das städtebauliche Sanierungsgebiet umfasst die folgenden Flurstücke aus Flur 100 der Gemarkung Lengerich:

18, 19, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 43, 221, 497, 508, 509, 599, 672, 673, 770, 866, 865, 867, 868, 924 tlw., 925 tlw.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist der Karte in der Anlage zu entnehmen.

### **Luftverkehrsrechtlicher Bauschutzbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Münster/Osnabrück. Wegen des gemäß § 12 Luftverkehrsgesetzes festgelegten Bauschutzbereichen des Flughafens Münster/ Osnabrück und des dazu gemäß § 13 LuftVG aufgestellten Bauhöhenplanes dürfen Bauwerke im Plangebiet nur bis zu einer Höhe 148,00 m ü.NN ohne Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde errichtet werden. Da die höchste Stelle im Planungsgebiet ein Höhenniveau von 73,70 m ü.NN aufweist (gemessen in der Bahnhofstraße) und eine maximal viergeschossige Bebauung vorgesehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass eine luftverkehrsrechtliche Genehmigung in der Regel nicht erforderlich ist. Selbst der auf dem Gempt-Gelände vorhandene Schornstein erreicht mit einer Höhe von 60 m nicht die luftverkehrsrechtlich genehmigungspflichtige Bauhöhe.

## **1.4 Änderung des Flächennutzungsplans**

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich vom 25.04.1992 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.18 „Gempt“ als Gemischte Baufläche dar. Da die beabsichtigte Festsetzung von Teilflächen des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (entlang der Straße Auf der Laar) sowie als Fläche für den Gemeinbedarf, hier für die kulturelle Nutzung der Gempt-Halle, nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18. geändert. Desweiteren wird der an die Gempt-Halle anschließende geplante Bürgerpark in eine Grünfläche geändert und im Rahmen der 6. Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

## **2. Planinhalt**

### **2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 umfasst eine rund 7 ha große Fläche aus der Flur 100 der Gemarkung Lengerich. (Sämtliche nachfolgenden Flurstücksangaben beziehen sich daher immer auf diese Flur). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Gempt“ wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die östliche Begrenzungslinie der Münsterstraße von der südlichen Grenze der Einmündung der Königsberger Straße bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 497
  
- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 498, weiter entlang der westlichen Grenze des Flurstück 764s bis zur nördlichen Begrenzungslinie der Raiffeisenstraße, weiter entlang der nördlichen Begrenzungslinie der Raiffeisenstraße bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 863, weiter entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 863, 864 und 797, weiter entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 797, 792 und 926, weiter entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 924, weiter entlang der südlichen Begrenzungslinie der Bahnhofstraße, weiter bis zur östlichen Grenze des Flurstück 923, weiter entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 923 weiter entlang einer im Abstand von 27 m zur südlichen Begrenzung der Bahnhofstraße konstruierten Parallelen bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 59, weiter entlang der östlichen und der nördlichen Grenze des Flurstücks 59 bis zur Straße Auf der Laar, weiter entlang einer gedachten Linie bis zur östlichen Begrenzungslinie der Straße Auf der Laar,
  
- im Osten durch die östliche Begrenzungslinie der Straße Auf der Laar bis zur südlichen Begrenzungslinie der Königsberger Straße,
  
- im Süden durch die südliche Begrenzungslinie der Königsberger Straße bis zur östlichen Begrenzungslinie der Münsterstraße.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke aus der Flur 100 der Gemarkung Lengerich:

822, 36, 703, 38, 209, 39, 74 tlw., 73, 790, 791, 40, 41, 32, 35, 388, 599, 390, 389, 508, 509, 31, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 21, 865, 866, 867, 868, 18, 19, 497, 498, 771, 764, 802, 765, 770, 776, 768, 793, 863, 864, 797, 792, 672, 673, 43, 923, 924, 925, 926, 47 tlw., 49 tlw., 50 tlw., 51 tlw., 697 tlw., 54 tlw., 55 tlw., 56, 57 tlw., 880 tlw., 59 tlw., 60 tlw., 62, 860, 859, 858, 856, 810, 908, 907, 795, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 788 und 789.

### **Angrenzende Bebauungspläne**

Im Norden schließt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.18 „Gempt“ Teilflächen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.19 „Bahnhofstrasse“ ein. Mit der späteren Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 18 wird die Rechtskraft der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 für die betreffenden Flächen aufgehoben (siehe Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.18 „Gempt“).

Im Westen (entlang der Münsterstraße) schließt der seit 1999 gültige Bebauungsplan Nr.1, Abschnitt 2 „Altstadt“ an den Bebauungsplan Nr.18 „Gempt“ an. Im Osten (entlang der Straße Auf der Laar) schließt der seit 1996 gültige Bebauungsplan Nr.8, Abschnitt 1 „Stettiner Straße“ an.

## **2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das gesamte Planungsgebiet gliedert sich in drei Teilbereiche:

- a) den Kulturbereich mit Gempt-Halle, Fachwerkhaus Münsterstraße 19, Festplatz und Bürgerpark,
- b) den zentralen Bereich zwischen Bahnhofstraße, Gempt-Halle und Münsterstraße und
- c) das Wohngebiet zur Straße Auf der Laar.

### **Gemeinbedarfsflächen**

Die künftigen Grundstücksflächen der Gempt-Halle und des angrenzenden geplanten Festplatzes werden entsprechend der geplanten soziokulturellen Nutzungen als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Gemeinbedarfsflächen-Festsetzung schließt auch das angrenzende Grundstück des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Münsterstraße 19 ein, das ebenfalls für den Kulturbetrieb (z.B. für Veranstaltungen oder Ausstellungen) zur Verfügung stehen soll.

Das festgesetzte Nutzungsmaß orientiert sich mit bis zu drei zulässigen Vollgeschossen an der vorhandenen Bebauung entlang der Münsterstraße. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 sowie die maximale Geschossflächenzahl von 1,6 stellen sicher, dass die geplanten Baulichkeiten auf den betreffenden Grundstücksflächen errichtet werden können.

### **Kern- und Mischgebiete**

Entsprechend der zentralen Lage großer Teile des Planungsgebietes „Gempt“ und des Planungszieles, die Geschäftsbereiche der Bahnhofstraße mit denen der Münsterstraße zu verbinden, werden die Bauflächen im Norden, Westen sowie im Zentrum des Planungsgebietes als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO bzw. als Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie mit dem angestrebten innerstädtischen Charakter des Planungsgebietes nicht vereinbar sind. Vergnügungsstätten sollen im Kerngebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um über die städtebauliche Verträglichkeit der jeweiligen Nutzung im Einzelfall entscheiden zu können.

Um die angestrebte kleinteilige Mischung von Einzelhandel und/oder Kleingewerbe mit Wohnfunktionen auch für die Kerngebiete sicherzustellen, werden Wohnungen in den Kerngebieten oberhalb des 1. Vollgeschosses allgemein zugelassen.

Die Kerngebietsfestsetzung für die Grundstücke im nördlichen Abschnitt der Münsterstraße sowie für Teile der rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke an der Bahnhofstraße berücksichtigt die angrenzenden Bebauungspläne, die die angrenzenden Flächen ebenfalls als Kerngebiete festsetzen.

Um eine Verbindung der Geschäftsbereiche Bahnhofstraße und Münsterstraße sicherzustellen, sieht der Bebauungsplan zusätzlich zu Kerngebietsfestsetzung eine Bindung für Ladennutzungen in der straßenseitigen Erdgeschosszone vor. Alternativ zu Einzelhandelsnutzungen sollen auch andere öffentliche Nutzungen in den Erdgeschossen zulässig sein.

Unmittelbar östlich der Nord-Südachse sollen auf zentral gelegen Bauflächen nahe des Kulturzentrums Senioreneinrichtungen (Seniorenzentrum und Seniorenwohnen) errichtet werden. Die Kerngebietsfestsetzung für die betreffenden Flächen (MK7 und MK8) wird um die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks ergänzt. Die Zulässigkeit einer vergleichsweise hohen baulichen Dichte (III bis IV Vollgeschosse, GRZ 0,7 / GFZ 2,2) trägt den besonderen baulichen Anforderungen an die hier geplante Einrichtung Rechnung.

Für die unmittelbar an die künftige Nord-Süd-Achse angrenzenden Baufelder setzt der Bebauungsplan zwingend III Vollgeschosse fest, um hier eine homogene Bebauungshöhe sicherzustellen. Die Zulässigkeit eines darüber hinausgehenden vierten Vollgeschosses berücksichtigt die Geschossflächenanforderungen des hier geplanten Seniorenzentrums. Die Einbindung dieses Baukörpers in die umgebende dreigeschossige Bebauung wird durch die vorgeschriebene Ausbildung eines möglichen vierten Geschosses als Staffelgeschoss sichergestellt, das deutlich gegenüber der Hauptfassade zurücktreten muss (siehe auch Pkt. Gestaltungsregelungen).

Die im Bebauungsplan nördlich der Planstraße 1 sowie südlich der Planstraße 2 festgesetzten Mischgebiete bilden den Übergang von der dichteren Kerngebietsbebauung zur geplanten Einfamilienhausbebauung westlich der Straße Auf der Laar. Die auf den Mischgebietsgrundstücken zulässigen baulichen Dichten sind mit II bis III Vollgeschossen, Grundflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,6 sowie Ge-

schossflächenzahlen zwischen 0,8 und 1,2 entsprechend niedriger angesetzt als auf den Kerngebietsgrundstücken (GRZ bis 0,7 / GFZ bis 2,0 bzw. 2,2)

### **Allgemeines Wohngebiet westlich der Straße Auf der Laar**

Als Übergang zwischen den Kern- und Mischgebietsflächen im Norden, im Westen und im Zentrum des Planungsgebietes und dem östlich an das Plangebiet anschließenden Einfamilienhausgebiet geringer baulicher Dichte sieht das der Bebauungsplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzept eine verdichtete Einfamilienhausbebauung vor. Entsprechend der angestrebten Nutzungsstruktur setzt der Bebauungsplan die betreffenden Grundstücksflächen westlich der Straße Auf der Laar als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Da Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht mit der angestrebten städtebaulichen Struktur des geplanten Wohngebietes vereinbar sind, schließt der Bebauungsplan diese Nutzungen im WA (wie auch im MK und im MI) aus.

Im Allgemeinen Wohngebiet westlich der Straße Auf der Laar wird eine stadträumliche Dichte angestrebt, die dem innerstädtischen Standort Rechnung trägt. Der Bebauungsplan setzt daher in der Regel zwingend zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest.

Abweichend hiervon lässt der Bebauungsplan für die Wohnbauflächen, die unmittelbar an das bis zu viergeschossige Seniorenzentrum angrenzen, eine Wohnbebauung mit bis zu III Vollgeschossen und einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,0 zu, um hier einen abgestuften baulichen Übergang zu ermöglichen.

## **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstückflächen**

### **Halboffene und offene Bauweise im Bereich Münsterstraße**

Entlang der Münsterstraße setzt der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorhandenen straßenseitigen Gebäudefluchten Baulinien fest. Für die daran anschließenden Grundstücke lässt der Bebauungsplan ausgehend von der vorhandenen Bebauungsstruktur eine einseitige Grenzbebauung oder alternativ dazu eine offene Bauweise (ohne Grenzbebauung) zu. Auf den östlich daran anschließenden rückwärtigen Grundstücksflächen, die an die künftige Planstraße 4 anschließen, wird hingegen eine offene Bauweise festgesetzt, da hier eine Einzelhausbebauung angestrebt wird. Gleiches gilt für die an der Königsberger Straße gelegenen Mischgebietsflächen (MI 4).

### **Geschlossene Bauweise an der Nord-Süd-Achse**

Für die an die geplante Nord-Süd-Achse angrenzenden Baugrundstücke sieht der Bebauungsplan die Festsetzung von Baulinien vor, um die angestrebte Raumwirkung des sich zur Gempt-Halle platzartig aufweitenden Straßenraumes sicherzustellen. Lediglich im Bereich des Seniorenwohnens ermöglicht die straßenseitig festgesetzte Baugrenze ein Zurückversetzen der Bauflucht gegenüber dem Straßenraum, so dass hier eine Vorgartenzone ausgebildet werden kann. Die maximal zulässige Bebauungstiefe von 16,5 m stellt jedoch sicher, dass der Neubau nicht übermäßig weit vom Straßenraum abgerückt wird, so dass die angestrebte Raumwirkung insgesamt gewahrt bleibt. Hierzu trägt auch die Fixierung der südwestlichen Ecke des Baublocks durch Baulinien bei. Zur Sicherung geschlossener Raumkanten im zentralen Bereich der Nord-Süd-Achse schreibt der Bebauungsplan hier eine geschlossene Bauweise vor.

### **Doppel- und Kettenhäuser westlich der Straße Auf der Laar**

Für das Wohngebiet westlich der Straße Auf der Laar sieht das der Bebauungsplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzept überwiegend eine verdichtete Doppel- und Kettenhausbebauung vor. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies durch entsprechende Festsetzungen zur Bauweise.

Die Bebauung mit Doppelhäusern an der Straße Auf der Laar, stellt stadträumlich die Überleitung von der verdichteten innerstädtischen Bebauung zur bestehenden Einzelhausbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite dar. Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs ist eine kleinteilige Bebauung vorgesehen, die mittels des Baukörperversatzes erreicht wird. Dieser Versatz bietet für beide Doppelhaushälften Vorteile. Zum einen erzeugt die deutliche Trennung der Häuser eine größere Privatheit, zum anderen wird die optimale Belichtung und optimale Nutzung der passiven Solarenergie für beide Haushälften gewährleistet. Der im städtebaulichen Entwurf vorgesehene regelmäßige Rhythmus der versetzten Doppelhausbebauung an der Straße Auf der Laar wird durch eine Baukörperausweisung in Kombination mit der Festsetzung von Baulinien für die nördliche Gebäudeflucht der straßenseitigen Doppelhaushälfte bauleitplanerisch berücksichtigt.

Für die westlich an die Doppelhausbebauung anschließenden Baugrundstücke gibt der Bebauungsplan entsprechend der städtebaulichen Konzeption für das Wohngebiet eine Bebauung mit Kettenhäusern vor. Die festgesetzte Kettenhausbebauung ist dadurch geprägt, dass zweigeschossige Hauptbaukörper durch eingeschossige Zwischenbaukörper miteinander verbunden sind.

Im nördlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt der Bebauungsplan die hier vorhandene Einzelhausbebauung. Während der Bebauungsplan im Einmündungsbereich der künftigen Planstraße 1 in die Straße Auf der Laar nur eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässt, beschränkt sich die Vorgabe für die anschließende Fläche auf die Festsetzung einer offenen Bauweise. Städtebaulich wichtig ist hier auf der Südseite der Planstraße 1, dass die künftige Wohnbebauung die straßenseitige Bauflucht des Seniorenzentrums aufnimmt. Der Bebauungsplan setzt daher straßenseitig eine Baulinie fest.

Auf der Nordseite der Planstraße 1 wird eine städtebauliche Neuordnung der bisher zu den Bahnhofstraßen-Grundstücken gehörenden rückwärtigen Grundstücksflächen angestrebt. Im Rahmen von Anliegergesprächen wurden die einzelnen Interessen und Anregungen zusammengetragen und im Hinblick auf Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen Entwurf geprüft und abgestimmt.

Damit die städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich eine möglichst große Umsetzungschance erhält, wird in diesem Bereich lediglich eine offene Bauweise festgesetzt.

## **2.4 Gestaltungsregelungen**

Zur Regelung der gestalterischen Absichten werden gemäß § 86 BauO NW Festsetzungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlage, nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einfriedungen gestellt.

### **Ziele der Gestaltung**

Das Gempt-Gelände wird als eigenständiger ehemaliger Industriestandort Bestandteil des Stadtgefüges. Durch seine innerstädtische Lage wird das Gebiet eine zentrale Rolle in der zukünftigen Entwicklung der Stadt Lengerich einnehmen. Um den Status des Mittelzentrums auszubauen, wird die innerstädtische Struktur durch die Bebauung des Gempt-Geländes gefestigt und ergänzt. Gestalterisch ist das gesamte Gelände als Einheit zu betrachten. Die Nord-Süd-Achse nimmt jedoch durch ihre Lage auf dem Gempt-Gelände eine bedeutende Stellung ein. Zum einen verbindet sie die beiden Geschäftsstraßen Münsterstraße und Bahnhofstraße und andererseits verbindet sie den Parkplatz Schulstraße mit der Kultur- und Bürgerhalle und wird damit zum „Roten Teppich“ der Gempt-Halle.

Um eine hohe Gesamtqualität zu sichern möchte die Stadt Lengerich im Geltungsbereich der Satzung zur Herstellung von qualitativollen Freiräumen beitragen.

Das Gempt-Gelände ist ein ehemaliger Industriestandort, auf dem sich eine Vielzahl von Werkhallen in Sichtmauerwerk befand. Es ist beabsichtigt auf Grund dieser Geschichte einen speziellen Charakter für den neuen Stadtteil zu entwickeln. Gestalterisch wird das gesamte Gelände als eine Einheit betrachtet und soll durch seine Gestaltung die Erinnerung an das Industriegelände bewahren. Das Ziel, im Gesamtcharakter der Siedlung die Erinnerung an den ehemaligen Industriestandort zu bewahren, wird durch die Vorgaben zur Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes in Anlehnung an die Industriearchitektur, gesichert.

### **Gestalterische Leitidee**

Für das gesamte Gelände wird ein Gestaltungskonzept entwickelt, das mit dem Prinzip der Umkehr arbeitet. Die Außenwandflächen der Gebäude in der Nord-Süd-Achse bestehen aus mindestens 80% Mauerwerk und maximal 20% Putzfläche, als Umkehrung werden die Außenwandflächen der umgebenden Wohnungsbauten aus etwa 80% Putzfläche und 15 - 20% Sichtmauerwerk erstellt.

Die unregelmäßige Oberflächenstruktur des Mauerwerks erinnert an das Mauerwerk der alten Industriearchitektur. Struktur und Farbe des Materials sollen einen lebendigen Charakter aufweisen. Das Sichtmauerwerk ist in bunter Ausführung in den Farben rot-blau-bunt oder blau-violett-bunt auszuführen. Das Fugenbild der Mauerwerksflächen muss sich im Erscheinungsbild zurücknehmen, die Fugen sind vertieft und dunkel zu gestalten. Die Oberfläche der Mauerziegel bestimmt die Wirkung der Wandflächen, die Steinstruktur tritt in den Vordergrund. Durch diese Gestaltung wird die Wand als Gesamfläche wahrgenommen, ähnlich wie bei der großflächigen Fabrikarchitektur. Die kleinteilige Wirkung eines Mauerwerksverbandes wird durch das dunkle, untergeordnete Fugenbild aufgehoben.

Die Putzflächen sind als glatte, unstrukturierte Putze zu gestalten. Der vorgegebene Farbkanon für Mauerwerk und Putzflächen ist eine aufeinander abgestimmte Farbpalette und garantieren ein ruhiges und stimmiges Erscheinungsbild der Gebäude. Die Farbpalette ist nach dem NCS- System ausgewählt.

#### **NCS - Farbsystem**

Das NCS (Natural Color System) ist ein Farbsystem, mit dessen Hilfe alle Farben, unabhängig vom jeweiligen Farbmateriale (z.B. Lackfarbe oder Fassadenfarbe) bestimmt werden können. Die fast unbegrenzte Varianz die durch diese Vorgaben ermöglicht wird, bietet individuelle Gestaltungs- und Ausdrucksmöglichkeiten. Nähere Informationen siehe Anlage 3 oder im Internet unter [www.ncscolour.com](http://www.ncscolour.com).

#### **Gebäudehöhe**

Zur Sicherung einer maßvollen Höhenentwicklung und zur Vermeidung größerer Differenzen ist die Gesamthöhe der einzelnen Gebäude festgelegt. Mit unterschiedlichen Dachneigungen wird dem jeweiligen Standort Rechnung getragen und eine kontrollierte Höhenentwicklung sichergestellt.

#### **Teilbereiche A und B**

Die Festsetzungen für den Teilbereich A regeln die Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes und der angrenzenden Randbereiche. Die Festsetzungen für den Teilbereich B regeln die Gestaltung der Nord-Süd-Achse



----- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.18

Gestalterische Festsetzungen:

- Teilbereich A
- Teilbereich B

### Teilbereich A

Die Festsetzungen für den Teilbereich A regelt die gestalterischen Absichten in den Bestandsgebieten MK3, MK5, MK6, MI5, MI4, MK9, MI1, MI2 und WA2, sowie die Gebiete WA3 bis WA6 und MI3.

### Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude in den Bestandsgebieten der Münsterstraße (MK5, MK6, MI5, MI4), der Bahnhofstraße (MK9, MI1, MI2), der Raiffeisenstraße (MK3) und der Straße Auf der Laar (WA2) sind in sichtbarem, gegenüberlichem Verblendmauerwerk und/oder als Putzbau auszuführen. In diesen Baugebieten sind für untergeordnete Fassadenelemente auch andere Materialien zulässig. Im Bereich der Münsterstraße ist darüber hinaus die Ausführung in Fachwerkbauweise zulässig. Diese Festsetzungen werden aus den angrenzenden B-Plänen (B-Plan Nr.1, „Altstadt“ und B-Plan Nr.8, „Stettiner Straße“) übernommen. Dadurch wird sichergestellt, dass die neue Bebauung in Struktur und Gestalt harmonisch in den Bestand eingebunden wird.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude in den Gebieten WA1, WA3 bis WA6 und MI3 sind als Putzfassaden kombiniert mit Sichtmauerwerk zu gestalten. Der Anteil des Sichtmauerwerks beträgt 15 - 20%. Diese Festlegungen begründen sich durch das gestalterische Gesamtkonzept der Siedlung mit dem Ziel die Erinnerung an den ehemaligen Industriestandort durch das äußere Erscheinungsbild, zu bewahren.

### **Dächer**

Die Einfügung in den Bestand im rückwärtigen Bereich der Münsterstraße (MI5, MI6, MK6) und dem rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße (MK9) wird durch eine Dachneigung, die sich an den bestehenden Gebäuden orientiert, erreicht. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Das dritte Vollgeschoss ist nur im ausgebauten Satteldach zugelassen. Hiermit wird die Angleichung an die Bestandsgebäude erreicht.

In den Baugebieten MI2 und WA2 entlang der Straße Auf der Laar sind zwei Vollgeschosse zulässig. Das Dach ist als Satteldach der Bestandsbebauung angeglichen um sich damit gut in den Bestand einzufügen

In den Baugebieten MI1 an der Planstraße 1 und MK5 an der Planstraße 4 sind zwei Vollgeschosse mit einem Satteldach von 30° zulässig. Damit wird sichergestellt, dass ein Übergang zur verdichteten Bauzone im Kern des Plangebietes erreicht wird. Die Dachform ist an den Bestand orientiert.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3, WA4, WA5, WA6 und dem Mischgebiet MI3 sind Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer zulässig. Die vorgeschriebene Dachform stellt sicher, dass trotz der verdichteten Bebauung bei 2 Vollgeschossen eine optimale Belichtung und optimale Nutzung der passiven Solarenergie möglich ist. Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer ermöglichen die extensive Dachbegrünung und leisten damit einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas.

### **Teilbereich B**

Die Festsetzungen für den Teilbereich B regelt die gestalterischen Absichten in den Gebieten MK1, MK2, MK4, MK7, MK8 und GM1. Die Festsetzungen gelten für das Teilgebiet Nord-Süd-Achse des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ in Lenggerich, Flur 100, Flurstücksnummern: 26, 31, 43, 18 teilw., 673, 672, 925, 926, 923, 924 teilw.

### **Außenwandflächen**

Alle Außenwandflächen die der Nord-Süd-Achse direkt zugewandt sind und die Wandflächen die von der Nord-Süd-Achse aus einsehbar sind, sind in Sichtmauerwerk zu gestalten. Der Anteil des Mauerwerks beträgt max. 80%, der Putzanteil beträgt max. 20%. Diese Festlegung begründet sich durch das gestalterische Gesamtkonzept der Siedlung und verfolgt das Ziel, die Erinnerung an den ehemaligen Industriestandort durch das äußere Erscheinungsbild, zu bewahren. Das zurückspringende Staffelgeschoss ist von dieser Regelung ausgenommen, da die optische Wirkung nicht bis in den Straßenraum hinein wirkt.

Die Materialität und die Farbgebung sind in Anlehnung an die alte Industriearchitektur ausgewählt. Der lebendige Charakter der unregelmäßigen Ziegeloberflächen und die bunte Farbauswahl unterstützen optisch und haptisch den speziellen Charakter des Gempt-Geländes und der Nord-Süd-Achse.

### **Dächer**

Entlang der Nord-Süd-Achse ist generell eine dreigeschossige Bauweise zulässig, Ausnahme ist das Gebiet MK7, in dem ein viertes Geschoss als Staffelgeschoss zugelassen wird. Um die Höhenwirkung zu reduzieren und damit an die ortstypische Gebäudehöhe anzupassen, wird das Staffelgeschoss straßenseitig um 2,50 m zurückgesetzt. Um die Höhe der Baukörper zu reduzieren wird in den Baugebieten MK2, MK4, MK7 und MK8 eine Flachdach oder ein flach geneigtes Pultdach mit max. 10° Neigung vorgeschrieben.

Dachform und Dachneigung erlauben eine Vielzahl von Dacheindeckungen. Die Materialwahl muss in ihrem Erscheinungsbild die Gesamtwirkung des Geländes unterstützen. Da die Nord-Süd-Achse ein Gefälle aufweist und die bestehende Bebauung über dem Niveau des Gemp-Geländes ansetzt, muss hier die Dacheindeckung besonders berücksichtigt werden um ein stimmiges Gesamtbild zu erreichen.

### **Vordächer**

Vordächer werden in den Bereichen angeordnet, die in der Erdgeschosszone öffentliche Nutzungen oder Läden aufweisen. Mit dieser Maßnahme soll ein strukturiertes Straßenbild entstehen. Dies dient einerseits der leichteren Orientierung und bietet andererseits im öffentlichen Straßenraum eine größere Aufenthaltsqualität.

### **Schaufenster / Erker**

Schaufenster sind der Erdgeschosszone vorbehalten. In Material und Farbe wird die Mauerwerksfassade des Gebäudes berücksichtigt. Hochwertige Gestaltung der Fensterelemente wird durch die Materialvorgabe erreicht, zugelassen sind Holz- oder Metallelemente.

Die Festlegung, Erker geschossweise auszubilden, berücksichtigt die vorherrschende Lengericher Bauweise, die eher kleinteilige Elemente aufweist.

## **2.5 Grün- und Freiflächen**

Um die Bodenversiegelung in den Baugebieten einzuschränken, ein gewisses Grünpotential zu erhalten und die Wirkung eines „grünen“ Stadtteils zu erreichen, sind Festsetzungen über die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan getroffen worden. Es werden Festsetzungen hinsichtlich der Begrünung der öffentlichen und privaten Stellplätze und der Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken getroffen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Gehölze nach der dem Bebauungsplan anliegenden Gehölzliste zu verwenden. Um Raumgrenzen zu markieren, die die städtebauliche Idee unterstützt, werden Hecken festgesetzt.

Die durch Art, Größe und Beschaffenheit das Gebiet prägende Baumgruppe im Bereich der Kreuzung Nord-Süd-Achse und Raiffeisenstraße ist dauerhaft zu er-

halten. Sie sind in einen kleinen Platz eingebunden um ihren hohen atmosphärischen Wert zu steigern und stadträumlich zur Geltung zu bringen.

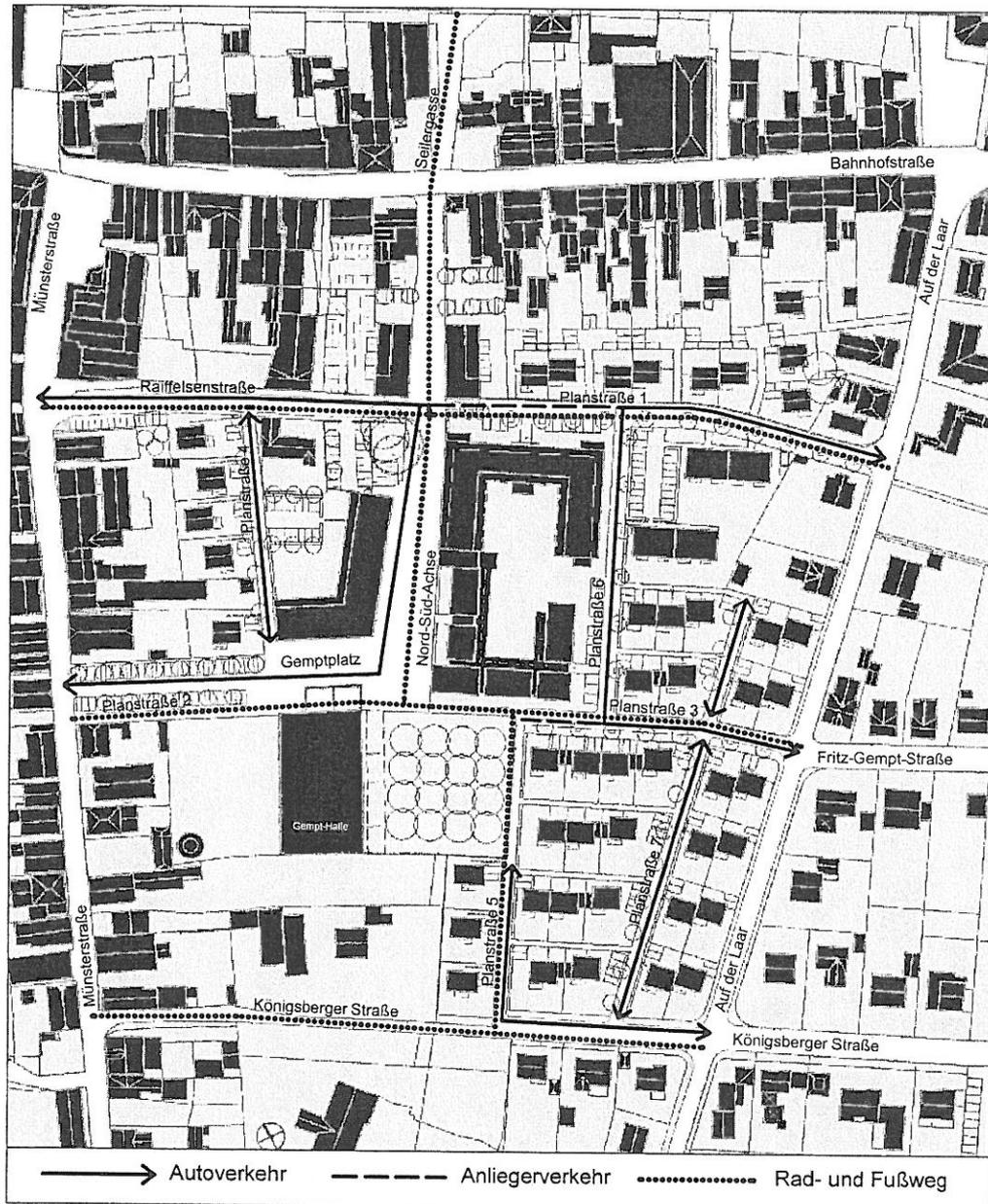
Der Bürgerpark östlich der Gempt-Halle, wird als Ergänzung der Halle konzipiert und durch seine Bepflanzung zu einem lebendigen Ort der Begegnung für alle Lengericher Bürgerinnen und Bürger. Hier wird auch für die Kinder des neuen Stadtviertels ein Spielplatz entstehen. Diese beiden Plätze bilden als grüne „Oasen“ einen Kontrastpunkt zur Nord-Süd-Achse.

Die durch Bebauung und Versiegelung entfallenden Bestandsbäume sind auf den jeweiligen Grundstücken auszugleichen. Diese Maßnahmen werden bei den Festsetzungen auf privaten Grundstücken angerechnet.

Die Baumpflanzungen entlang der Straßen im Plangebiet werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf in den Ausbauplänen festgelegt.

Das durch die Planfestsetzung entfallende Grünpotential wird seiner ökologischen Funktion entsprechend im Rahmen der „Eingriffsregelung“ ausgeglichen (siehe Seite19).

## 2.6 Verkehrsflächen und Erschließung



Das neue Innenstadtquartier wird in das bestehende Verkehrsnetz integriert und an die übrigen Stadtteile angebunden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen von der Münsterstraße und im Osten von der Straße Auf der Laar.

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt von der Münsterstraße zur Nord-Süd-Achse über die Raiffeisenstraße und die Planstraße 2.

Das östlich der Nord-Süd-Achse liegende Allgemeine Wohngebiet und das Seniorenzentrum wird von der Straße Auf der Laar über die Planstraße 1, die Planstraße 3 und die Königsberger Straße erschlossen.

Die Haupterschließung für das Seniorenzentrum liegt an der Nordseite des Kerngebietes MK7 an der Planstraße 1. Um den Durchgangsverkehr von der Straße Auf der Laar zur Münsterstraße zu unterbinden, ist im Abschnitt „Seniorenzentrum“ der Planstraße 1 nur der Anliegerverkehr (für die Vorfahrt des Seniorenzentrums) zur Nord-Süd-Achse und weiter zur Münsterstraße zulässig.

Im Plangebiet entstehen insgesamt acht neue Straßen. In Ost-West-Richtung entstehen die Planstraße 1, 2, 3, und der Gempt-Platz. In Nord-Süd-Richtung entstehen die Planstraßen 4, 5, 6, 7, sowie die Nord-Süd-Achse.

Durch diese Konzeption der Verkehrsführung entstehen zwei voneinander unabhängige Verkehrsläufe: Für den öffentlicheren Bereich Münsterstraße - Planstraße 2 - Nord-Süd-Achse - Raiffeisenstraße und für den ruhigeren Wohnbereich Auf der Laar - Planstraße 3 - Planstraße 6 - Planstraße 1. Lediglich für den Rad- und Fußverkehr gibt es mehrere Durchquerungen in Ost - West - Richtung von der Münsterstraße zur Straße Auf der Laar:

eine Verbindung über die Raiffeisenstraße und die Planstraße 1, eine weitere verläuft über die Planstraße 2 über den Gempt-Platz und die Planstraße 3, und die dritte Verbindung verläuft über die Königsberger Straße.

In Nord-Süd-Richtung erfolgt die Rad- und fußläufige Verbindung von der Seilergasse über die Nord-Süd-Achse, den Bürgerpark und die Planstraße 5.

Alle Verkehrsflächen im Plangebiet sind als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ - „Verkehrsberuhigter Bereich“ - festgelegt. Ausnahme ist der Bereich von ca. 20 Metern südlich der Bahnhofstraße an der Nord-Süd-Achse. Dieser Bereich wird als Übergangzone zwischen der Fußgängerzone Bahnhofstraße und der Nord-Süd-Achse ebenfalls als Fußgängerbereich ausgewiesen.

In den Gebieten WA4 und WA6 sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingetragen. Diese Flächen dienen der Haupterschließung der anliegenden Wohngebäude sowie deren haustechnischer Versorgung mit Wasser, Strom und den Kommunikationstechnologien. Über diese Flächen werden zusätzlich die rückwärtigen Gärten erschlossen.

## **2.7 Wohnfolgeeinrichtungen**

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum. Die Versorgung ist durch die bestehenden und geplanten Einzelhandelsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Gütern des Sonderbedarfs in unmittelbarer Nähe gedeckt. Die Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Durch die zentrale Lage des Plangebietes ist die Versorgung im Bereich der Schule und Kinderbetreuung gewährleistet.

## **2.8 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über Leitungsführung im öffentlichen Straßenraum. Dabei werden die Leitungen an die bestehenden Netzwerke angeschlossen.

## **2.9 Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung**

Grundlage für die Beseitigung des Niederschlagswassers und Abwassers ist nach § 51a Abs.4 LWG sowie der genehmigte zentrale Abwasserplan für das Stadtgebiet vom 01.07.1997.

Das Niederschlags- und Schmutzwasser wurden im Planungsgebiet bisher im Mischsystem abgeleitet.

Da alle umgebenden Stadtgebiete mit einem Mischkanalsystem erschlossen sind, wird das Plangebiet in den Bestand integriert und ebenfalls als Mischkanalsystem ausgebaut.

Im Einzelfall ist die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück grundsätzlich zulässig und wünschenswert, wenn die Bodenverhältnisse und Grundstücksgrößen dieses zulassen.

## **2.10 Immissionsschutz**

Bezüglich des Immissionsschutzes ist seitens der Stadt Lengerich ein schalltechnisches Gutachten über die Geräuschemissionen in der Nachbarschaft des soziokulturellen Zentrums Gempt-Halle in Auftrag gegeben worden.

Die Untersuchung hat ergeben, dass durch die geplante Nutzung der Gempt-Halle als soziokulturelles Zentrum die zulässigen Richtwerte der TA Lärm weitestgehend eingehalten werden können. Lediglich Veranstaltungen wie Livekonzerte mit Innenpegel von 100 dB (A) lösen im Nachtzeitraum sogenannte seltene Ereignisse aus, deren Richtwerte von 55 dB (A) nachts jedoch nicht überschritten wird.

Als Nutzungen wurden folgende Veranstaltungen in Betracht gezogen: Märkte, Messen, Ausstellungen, Versammlungen, Theater, Konzerte (ca. 1500 Personen, Annahme von 100 dB (A) Innenpegel, Betriebsfeiern (ca. 300 Personen, Annahme von 90 dB (A) Innenpegel, Open-Air Veranstaltungen, etc.. Reine Open-Air Veranstaltungen, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Gempt-Halle stehen, wurden nicht berücksichtigt, da sie in den letzten Jahren bereits mehrfach stattgefunden haben und somit fester Bestandteil der Aktivitäten der Stadt Lengerich sind.

Bei der Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen wurden zum einen die kritischen Nutzungen im Nachtzeitraum untersucht und zum anderen relevante Schallquellen wie schallabstrahlende Außenbauteile, Zu- und Abluftöffnungen und Besucher auf den öffentlichen Flächen nach Veranstaltungsende berücksichtigt. Es wurde jeweils die ungünstigste Variante angenommen (Stand: Januar 2003). Zusätzlich zu den Nutzungen wurden die Verkehrsgeräusche auf den

öffentlichen Parkplätzen durch die Besucher des soziokulturellen Zentrums berechnet. Auch hier werden die zulässigen Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

Es ist noch nicht abschließend geklärt, ob von den Strahlen der Mobilfunkantennen Gefahren ausgehen. Auf Grund von vorsorgendem Immissionsschutz werden Funkantennen ausgeschlossen.

### **2.11 Altlasten**

Der Bereich des ehemaligen Öllagers der Fa. Lagemann, Flur 100, Flurstück 703, ist als Altstandort für Altlasten unter der Altlasten- Nr. 28/3813/47 erfasst. Bodensondierungen im Bereich der ehemaligen Heizöl- und Dieseltanks haben jedoch ergeben, dass keine organoleptischen Auffälligkeiten vorhanden sind. Siehe hierzu auch die gutachterliche Stellungnahme der Prüftechnik vom 17.02.2003.

Im Vorfeld ist auf Grund der Bestimmung des gemeinsamen Runderlasses des MSV, des MBW und des MURL „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 15.05.1992 für den als „Altstandort“ registrierten Teilbereich des Bebauungsplangebietes eine Erstbewertung zur Gefahrabschätzung hinsichtlich der Art und Verteilung möglicher Altlasten in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Kreis Steinfurt, Amt für Natur- und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft sowie dem Staatlichen Umweltamt Münster durchgeführt worden. Das Gutachten vom 18.05.1994 hat bestätigt, dass zum Teil erhebliche Kontaminationen des Untergrundes durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), extrahierbare organisch gebundene Halogene (EOX), Kohlenwasserstoffe (KW) und Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol (BTEX) allgemein vorliegen.

Der sich aus dieser Erstbewertung ergebene Handlungszwang im Hinblick auf die geplante zukünftige Nutzung wurde am 10.06.1994 ein Konzept zur Detailuntersuchung / Gefährdungsabschätzung mit den zuständigen Behörden erarbeitet und festgelegt.

Da eine uneingeschränkte Gefährdungsabschätzung aufgrund der vorhandenen einsturzgefährdeten Gebäudesubstanz nicht möglich war, wurde vorab ein Abrisskonzept mit vorheriger Untersuchung / Begutachtung der aufstehenden Gebäudesubstanz erarbeitet.

Dem Antrag auf Erteilung der Abbruchgenehmigung wurden ferner ein schalltechnischer Bericht, ein erschütterungstechnisches Gutachten sowie ein Gutachten zum Immissions- und Arbeitsschutz beigefügt.

Mit den Arbeiten zum oberirdischen Abbruch wurde im Dezember 1997 begonnen, wobei gleichzeitig die Detailuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung weitergeführt wurden.

Die Abbrucharbeiten wurden gutachterlich begleitet. Der angefallene Bauschutt wurde vom Auftragnehmer vor Ort separiert, gebrochen, gesiebt und der exter-

nen Wiederverwendung zugeführt, wobei der Verbleib der nachweispflichtigen Abfälle (kontaminiertes Mauerwerk, Brandschutt, teerhaltiges Material, Öl- Was-sergemische etc.) gesondert dokumentiert wurde.

Nach Vorlage des ersten Sachstandsberichtes zur Detailuntersuchung wurden am 18.03.1998 durch die zuständigen Behörden weitere Maßnahmen zur sofortigen Teilsanierung und zu ergänzenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen angeordnet.

Am 15.03.1999 wurden mit den zuständigen Behörden weiteren Verfahrensschritte im Hinblick auf die Sanierungsuntersuchung und die Sanierungsplanung abgestimmt.

Nach den in der Detailuntersuchung gewonnenen Erkenntnissen wurde die gesamte kontaminierte Fläche in drei Teilflächen unterteilt. Für die Teilfläche „A“ (nördlich der Zufahrt zur Gempt-Halle von der Straße „Auf der Laar“ aus) lagen umfangreiche Untersuchungsergebnisse und hinreichende Erkenntnisse zur Erarbeitung eines Sanierungsplanes vor, sodass auf eine Sanierungsuntersuchung verzichtet werden konnte.

Der Sanierungsplan für die Teilfläche „A“ wurde am 13.04.2000 durch den Kreis Steinfurt für verbindlich erklärt, der Auftrag zur Sanierung der Teilfläche „A“ wurde am 23.05.2000 vergeben.

Nach Maßgabe des für verbindlich erklärten Sanierungsplanes beinhaltete der Auftrag zur Sanierung der Teilfläche „A“ im Wesentlichen die folgenden Bauleistungen:

Lösen, Ausheben, Sieben, Klassieren, Zwischenlagern und Abtransport von ca.: 12.000 m<sup>3</sup> entsprechend 22.000 t Boden  
Abbrechen, Ausheben, Brechen, Sieben, Zwischenlagern und Abtransport von ca.: 5.000 m<sup>3</sup> entsprechend 12.000 t Bauschutt

Das Material wurde jeweils nach erfolgter Deklarationsanalyse chargenweise abgefahren.

Die im Sanierungsplan vorgegebenen Sanierungswerte wurden unterschritten.

Die Sanierung der Teilfläche „A“ wurde im Dezember 2000 abgeschlossen.

Der Sanierungsplan für die Teilfläche „C“ (südlich der Zufahrt zur Gempt-Halle von der Straße „Auf der Laar“ aus, bis an die Halle angrenzend) wurde nach Abschluss der Sanierungsuntersuchung am 12.10.2000 vorgelegt und am 17.01.2001 durch den Kreis Steinfurt als verbindlich erklärt.

Der Auftrag zur Sanierung der Teilfläche „C“ wurde am 13.03.2001 vergeben.

Nach Maßgabe des für verbindlich erklärten Sanierungsplanes erforderte die Sanierung der Teilfläche „C“ im Wesentlichen folgenden Bauleistungen:

ca.: 30.500 m <sup>3</sup>	Materialaushub.
ca.: 30.500 m <sup>3</sup>	Materialsortierung, Siebung.
ca.: 11.500 m <sup>3</sup>	Bauschutt und Beton brechen.
ca.: 5.000 m <sup>3</sup>	Lieferung und Einbau von Fremdboden.
ca.: 56.000 t	Entsorgung von kontaminiertem Bauschutt und Boden (teilweise besonders überwachungsbedürftiger Abfall).

Darüber hinaus wurden Zusatzleistungen, wie Rückbau, Sortierung, getrennte Zwischenlagerung, Transport, Wasserhaltung, Verbau (es wurden Aushubtiefen bis 4,0 m erreicht), Arbeitsschutz etc. erforderlich.

Das in der Fläche „C“ lagernde Material wurde ausgehoben, sortiert, gebrochen, gesiebt, in Mieten zwischengelagert, beprobt und jeweils nach erfolgter Deklarationsanalyse chargenweise abgefahren.

Die im Sanierungsplan vorgegebenen Sanierungswerte wurden unterschritten.

Die Sanierung der Teilfläche „C“ wurde im Juli 2002 abgeschlossen.

Die Teilfläche „B“ entspricht im Wesentlichen der Fläche der Gempt-Halle und der westlich angrenzenden Hofffläche (Festplatz).

Nach vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist auch dieser Bereich mit Auffüllungen versehen, die jedoch nur relativ geringfügige Kontaminationen aufweisen. Eine Sanierung ist derzeit nicht erforderlich, da die Oberflächen mit einer Versiegelung versehen sind.

Sofern die vorhandene Versiegelung aufgenommen wird oder weitere Eingriffe in die im Bebauungsplan als Fläche gekennzeichneten Bereiche, „deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ erforderlich sind, werden diese Maßnahmen nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt durchgeführt.

Gleiches gilt für das Plangebiet allgemein, wenn bei Bauarbeiten Böden, Fundamente, Anlagenteile etc. mit umweltgefährdenden Verunreinigungen / Stoffen angetroffen werden.

### **Blindgänger**

Unter folgenden Koordinaten werden Blindgänger aus dem 2. Weltkrieg in einem Gefahrenradius von ca. 5,00 m vermutet:

1.  $x = 3\ 421\ 567.250$ ,  $y = 5\ 784\ 394.750$
2.  $x = 3\ 421\ 566.340$ ,  $y = 5\ 784\ 407.830$

Gegenwärtig wird untersucht, ob die vermuteten Blindgänger tatsächlich vorhanden sind. Sollte sich der Verdacht bestätigen, werden die Blindgänger vom Kampfmittelräumdienst unmittelbar entfernt, so dass keine Gefahr mehr besteht.

## **2.12 Denkmalschutz**

Das Gebäude in der Münsterstraße 19, der Schornstein auf dem ehemaligen Gempt-Gelände und das Gebäude Bahnhofstraße 14 stehen unter Denkmalschutz.

## **3. Natur und Landschaft**

### **3.1 Eingriffsermittlung für den Bebauungsplan Nr. 18 „Gempt“**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtkern Lengerichs an der Grenze der naturräumlichen Einheiten „Osnabrücker Osning“ und „Ostmünsterland“.

Der Kalkhöhenzug des Teutoburger Waldes erhebt sich 600 m weiter nördlich. In Hanglage befinden sich hier aufgelockerte Wohnbebauung und teils größere Grünflächen bzw. Gärten. Während sich östlich und westlich des Plangebietes das Stadtgebiet mit Wohnbebauung und dem Geschäftsbereich der Innenstadt erstreckt, beginnt der Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzfläche, sowie Baumreihen, Hecken und Gebüsch der Münsterländer Parklandschaft etwa 600 m weiter südlich.

Der historische Stadtkern umgibt das Plangebiet unmittelbar in nördlicher und westlicher Richtung. Dichte, geschlossene Bebauung der Innenstadt mit hohem Versiegelungsgrad charakterisiert hier die nähere Umgebung.

Die sich östlich und südlich anschließende Wohnbebauung ist vorwiegend durch lockere Einzelhausbebauung mit teils größeren Gärten geprägt. Weiter südwestlich dominieren stark versiegelte Gewerbeflächen.

Das Plangebiet selbst lässt sich in 2 Teilbereiche untergliedern. Die ehemalige Industriebrache (Gempt-Gelände) erstreckt sich südöstlich über das Plangebiet und bildet den größten Flächenanteil. Im Rahmen der Altlastensanierung wurde diese Fläche 3 Meter tief ausgekoffert und mit lehmigem Sand übererdet. Der Sand wurde beim Bau eines Regenrückhaltebeckens im südlichen Randbereich des Stadtgebietes („Wüstenei“) gewonnen. Allein die Gempt-Halle mit versiegeltem Vorplatz wurde als Bestand erhalten. Westlich und nördlich wurden Wohnbauflächen des Stadtkerns mit Gärten sowie versiegelten Park- und Hofflächen in das Plangebiet integriert.

Der Planentwurf sieht für das Gempt-Gelände eine vollständige Überplanung mit Wohnbaufläche, einer Seniorenwohnanlage und eines Seniorenzentrums sowie der als Bestand erhaltenen Gempt-Halle mit versiegeltem Vorplatz und Bürgerpark vor. Die nördlich und westlich in das Plangebiet integrierte Wohnbebauung (als Kerngebiet definiert) wird durch eine nachträgliche Verdichtung zusätzlich versiegelt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes - Entwicklung von Wohngebieten, Mischgebieten und einer Gemeinbedarfsfläche, sowie Nachverdichtung eines Kerngebietes - sind Eingriffe in die Natur und Landschaft wie

- Versiegelung des Bodens durch Überbauung mit Gebäuden und Verkehrsflächen
- erhöhter oberflächlicher Abfluss des Niederschlagswassers durch Versiegelung sowie
- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen nicht zu vermeiden.

Mit der Umnutzung einer ehemaligen, etwa zu 80 % versiegelten Industriebrache werden keine neuen Flächen für eine Versiegelung in Anspruch genommen.

### 3.2 Ökologische Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird von der etwa 3 ha großen, strukturarmen und vegetationslosen Industriebrache dominiert.

Herausragend und erhaltenswert ist eine Baumgruppe von 4 alten Rotbuchen mit mächtigem, altem Baumholz sowie prägender Funktion für das Stadtbild. Diese Baumgruppe wird planungsrechtlich gesichert. Eine erhaltenswerte Baumreihe befindet sich in der Nähe der Gempt-Halle. Sie kann teilweise als Abgrenzung des dort geplanten Parkplatzes erhalten werden.

Die im Gebiet vorhandenen Wohnbauflächen haben größtenteils intensiv gepflegte Ziergärten. Der Anteil an versiegelten Flächen, wie Hof- und Parkplatzflächen ist besonders hoch. Eine größere Bedeutung für den Naturhaushalt kann einer kleinen, artenreichen Obstwiesenbrache und einer naturbelassenen Gartenbrache zugeordnet werden.

Erhaltenswert ist ein Walnussbaum, der auf einer kleinen Parkplatzfläche in der Nähe der Gartenbrache steht.

#### **Biotope** (siehe auch Plan zur Bestandsaufnahme)

1. Hecke  
Brombeergebüsch mit Sandbirke (*Betula pendula*), Hasel (*Corylus avellana*), und Spitzahorn (*Acer platanoides*)
2. Baumgruppe  
Vier Buchen (*Fagus sylvatica*) altes, mächtiges Baumholz
3. Geländezufahrt und Parkplatz, geschotterte und gepflasterte Fläche
4. Parkplatz, versiegelt
5. Parkplatz, versiegelt
6. Hausgärten  
Intensiv gepflegte Ziergärten mit Scherrasen, Obstbäumen und Koniferen, teilweise mit Parkplätzen und Zufahrten versiegelt
7. Parkplatz, versiegelt

8. Parkplatz, versiegelt
9. Baumreihe mit Sandbirken
10. Baumreihe  
Bäume mittleren Alters mit Sandbirke (*Betula pendula*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*)
11. Versiegelte Fläche (Vorplatz der „Gempt- Halle“)
12. Wohnbebauung mit hohem Versiegelungsgrad
13. Hausgarten  
Garten mit großem Baum- und Strauchbestand an Laubgehölzen
14. Garten- und Betriebsfläche mit hohem Versiegelungsgrad, Garten intensiv gepflegt
15. Auffüllung mit lehmigem Sand, Mächtigkeit etwa 3 m (ehemalige Industriebrache)
16. Obstbaumwiese  
Artenreiche Obstwiesenbrache von einer Hecke eingefasst  
Alter Obstbaumbestand, Wiese verbracht langsam, Hochstauden und Gräser u.a. Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Rainfarn (*Chrysanthemum vulgare*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*), Kanadisches Berufskraut (*Erigeron canadensis*), Echte Kamille (*Matricaria chamomilla*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Nesselblättrige Glockenblume (*Campanula trachelium*)  
  
Hecke:  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*), Eibe (*Taxus baccata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Efeu (*Hedera helix*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Lebensbaum (*Thuja spec.*), Fichte (*Picea spec.*)
17. Versiegelte Parkplatz bzw. Hoffläche mit kleiner Grünfläche
18. Hausgärten  
Intensiv gepflegte Ziergärten mit Scherrasen, Koniferen, größtenteils nicht heimische Baum – und Straucharten und vereinzelt Obstbäume, teilweise mit Parkplätzen und Zufahrten versiegelt
19. Hausgarten  
Gartenbrache mit alten Obstbäumen, u.a. Walnussbaum (*Juglans regia*) sowie Hochstauden

20. Parkplatz

Fläche teils versiegelt, teils kleine Grünfläche mit altem Walnussbaum

21. Wohnbebauung mit hohem Versiegelungsgrad

### 3.3 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Die Bewertung des jetzigen Zustandes der beplanten Flächen wird nach dem Os-nabrücker Modell vorgenommen. Der Eingriffsflächenwert wird in Werteinheiten WE ausgedrückt.

Bewertet werden die vom Eingriff betroffenen Flächen, hier die ehemalige Indu-striebranche und die Wohnbauflächen, die von einer Nachverdichtung betroffen sind.

1. Hecke

Das kleine Brombeergebüsch mit heimischen Straucharten liegt isoliert zwischen Parkplatzflächen.

Größe: 16m x 3m = 0,0048 ha

Biotopwert: 1,3

Eingriffsflächenwert (Größe in ha x Biotopwert):0,0061 WE

3. Geländezufahrt und Parkplatz, geschotterte Fläche

Größe: 0,1575 ha

Biotopwert: 0,2

Eingriffsflächenwert (Größe in ha x Eingriffsflächenwert):0,0315 WE

6. Hausgärten

Intensiv gepflegte Ziergärten mit Scherrasen, Obstbäumen und Koniferen, teilwei-se mit Parkplätzen und Zufahrten versiegelt und dadurch Trennung und Isolierung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Größe: 0,263 ha

Biotopwert: 0,8

Eingriffsflächenwert (Größe in ha x Biotopwert):0,2104 WE

9. Baumreihe mit Sandbirken

Die Sandbirken mittleren Alters begrenzen eine Parkplatzfläche und sorgen für Begrünung und Auflockerung des Stadtbildes.

Größe: 15m x 4m = 0,006 ha

Biotopwert: 1,3

Eingriffsflächenwert (Größe in ha x Biotopwert):0,0078 WE

10. Baumreihe

Baumreihe mit heimischen Baum- und Straucharten mittleren Alters. Ein Teil der Baumreihe wird überplant, während die übrigen Bäume als natürliche Einbindung des geplanten Parkplatzes erhalten werden sollen.

Größe (der überplanten Bäume): 25m x 5m = 0,0125 ha  
Biotopwert: 1,5  
Eingriffsflächenwert (Größe in ha x Biotopwert): 0,0188 WE

#### 11. Auffüllung mit lehmigem Sand

Im Zuge der Altlastensanierung wurde die Fläche der ehemaligen Industriebrache ausgekoffert und mit lehmigem Sand mit einer Mächtigkeit von 3 Metern aufgefüllt.

Größe: 2,9641 ha  
Biotopwert: 0,6  
Eingriffsflächenwert (Größe in ha x Biotopwert): 1,7785 WE

#### 12. Obstbaumwiese

Die artenreiche Obstwiesenbrache wird von einer Hecke mit überwiegend heimischen Gehölzen eingefasst. Die Obstwiese liegt isoliert zwischen Parkplatzflächen und der ehemaligen Industriebrache.

Größe: 0,1318 ha  
Biotopwert: 1,5  
Eingriffsflächenwert (Größe in ha x Biotopwert): 0,1977 WE

#### 13. Grünflächen

Kleine Grünflächen, die isoliert zwischen Parkplätzen liegen

Größe: 0,0407 ha  
Biotopwert: 0,6  
Eingriffsflächenwert (Größe in ha x Biotopwert): 0,0243 WE

#### 14. Hausgärten

Intensiv gepflegte Ziergärten mit Scherrasen, Koniferen, größtenteils nicht heimische Baum- und Straucharten und vereinzelt Obstbäume, teilweise mit Parkplätzen und Zufahrten versiegelt.

Größe: 0,3483 ha  
Biotopwert: 0,8  
Eingriffsflächenwert (Größe in ha x Biotopwert): 0,2785 WE

#### 15. Hausgarten

Gartenbrache mit alten Obstbäumen und Hochstauden, reich an heimischen Laubgehölzen

Größe: 0,0531 ha  
Biotopwert: 1,4  
Eingriffsflächenwert (Größe in ha x Biotopwert): 0,0742 WE

#### 16. Parkplatz mit kleinen, isolierten Grünflächen und Walnussbaum

Der Walnussbaum soll gesichert werden

Größe: 0,0231 ha  
Biotopwert: 0,6  
Eingriffsflächenwert (Größe in ha x Biotopwert): 0,0137 WE

**Summe Eingriffsflächenwert: 2,6415 WE**

Aus der Summe der Eingriffsflächenwerte der Teilflächen ergibt sich ein Gesamteingriffsflächenwert von 2,6415 WE

**3.4 Ermittlung des Kompensationswertes:**

Die von dem Eingriff betroffenen Flächen gehen durch die anzunehmende Versiegelung vollständig verloren. Zur Grünstrukturierung sind im Plangebiet Baumreihen an Straßen und Parkplätzen vorgesehen. Hinzu kommt die Planung eines Bürgerparks sowie die Neuanlage von Gärten in den geplanten Wohnbauflächen und den nachverdichteten Bereichen bereits bestehender Wohngebiete. In der Flächenbilanz wird mittels dieser Maßnahmen die Versiegelung lokal eingegrenzt.

**Neuanlage von Gärten:**

Bei der Ermittlung des Kompensationswertes für die Gartenflächen der geplanten Wohnbauflächen wird die Größe der Grundstücksflächen abzüglich der maximal möglichen versiegelten Fläche gemäß einer Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich 50% für Nebenanlagen (=0,45) angenommen.

Die Inwertsetzung erfolgt für Gärten mit einer Pflanzbindung für standortgerechte, heimische Gehölze mit einem Biotopwert von 0,8.

Größe: 0,6999 ha  
Wertfaktor: 0,8  
Kompensationswert (Größe in ha x Wertfaktor): 0,5598 WE

Die Ermittlung des Kompensationswertes für neu anzulegende Gartenflächen in den verdichteten Wohnbauflächen wird bei der Festlegung der Flächengröße mit einer Grundflächenzahl von 0,5 zuzüglich 50% für Nebenanlagen (=0,75) entsprechend eines Kerngebietes durchgeführt.

Größe: 0,172 ha  
Wertfaktor: 0,8  
Kompensationswert (Größe in ha x Wertfaktor): 0,1376 WE

Als Gehölzpflanzungen sollen nur heimische Bäume und Sträucher, wie beispielsweise Hainbuche, Ahorn, Obstbäume, Hartriegel, Kornelkirsche, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose und Hasel verwendet werden. Diese Pflanzbindung soll auch für Einfriedigungen gelten.

### **Gartenanlagen im unbeplanten Kerngebiet und der Seniorenwohnanlage**

Im Bereich des unbeplanten Kerngebietes und der Seniorenwohnanlage sind gärtnerisch gestaltete Freiflächen geplant. Zur Ermittlung des Kompensationswertes wird eine Grundflächenzahl von 0,7 angenommen, so dass für entsprechende Gartenanlagen für das unbeplante Kerngebiet 0,0566 ha und für die Seniorenwohnanlage 0,1872 ha als Freifläche in Anrechnung gebracht werden können.

Mit Berücksichtigung einer Pflanzbindung für standortgerechte, heimische Gehölze (s.o.) werden die Gartenanlagen mit 0,8 bewertet.

Größe: 0,2438 ha

Wertfaktor: 0,8

Kompensationswert (Größe in ha x Wertfaktor): 0,1949 WE

### **Anlage eines Bürgerparks**

Im räumlichen Zusammenhang mit der Gempt-Halle ist ein Bürgerpark mit einer Größe von 2324 m<sup>2</sup> geplant. Der Park wird als strukturreiche, naturnah geplante Grünfläche mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit einem Biotopwert von 1,2 bewertet.

Größe: 0,2324 ha

Wertfaktor: 1,2

Kompensationswert (Größe in ha x Wertfaktor): 0,2789 WE

### **Anpflanzung von Baumreihen**

Zur Grünstrukturierung sind im Plangebiet Baumreihen an Straßen und Parkplätzen vorgesehen.

#### **1. Begrünung eines Parkplatzes**

Insgesamt stehen 140 Meter mit einer Breite von 5 Metern für eine Anpflanzung von Bäumen auf dem Parkplatz zur Verfügung.

Größe: 0,07 ha

Wertfaktor: 1,2

Kompensationswert (Größe in ha x Wertfaktor): 0,084 WE

#### **2. Anpflanzung von Bäumen an Straßen**

Entlang der Straßen der geplanten Wohnbauflächen werden in aufgelockerten Abständen zur Untergliederung der sonst strukturarmen Wohngebiete Bäume auf einer Länge von insgesamt 480 Metern gepflanzt.

Größe: 480m x 2,5m = 0,12 ha

Wertfaktor: 1,2

Kompensationswert (Größe in ha x Wertfaktor): 0,144 WE

Zur Anpflanzung der Baumreihen sollten nur standortgerechte, heimische Laubbaumarten verwendet werden (z. B. Winterlinde, Stieleiche oder Ahorn).

**Summe Kompensationswert: 1,3992 WE**

Insgesamt ist im Bereich des Bebauungsplanes eine Kompensation von 1,3992 WE möglich.

**3.5 Ermittlung des Kompensationsdefizits**

Aus der Differenz des Eingriffsflächenwertes (2,6415 WE) und des Kompensationswertes (1,3992 WE) ergibt sich ein **Kompensationsdefizit von 1,2423 WE**.

Als externer Ausgleich ist die Extensivierung einer Grünlandfläche mit der Anlage von Blänken geplant.

Die intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche mit dem Potential für eine Feuchtwiese wird mit einem Biotopwert von 1,2 bewertet. Geplant sind die Extensivierung des Grünlandes und die Anlage einer Amphibienblänke. Die Maßnahme wird mit einem Biotopwert von 2,5 bewertet.

Benötigt wird eine Flächengröße von  $1,2423 / 1,3$  (Maßnahmenwert abzüglich Ausgangswert der Fläche) = 0,9556 ha.

Zwei Flächen kommen in Frage, für die noch die Verhandlungen laufen:

Flur 161/Flurst.36 „Kallweger Feld“, 1,1 ha

Flur 161/Flurst. 6 „Grüner Weg 9“, 1,5 ha (Verhandlungen laufen, 09.09.2002)

Zeitnah wird die projektierte Fläche mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

### 3.6 Gehölzliste

#### Pflanzqualität

Für alle Pflanzen gemäß dieser Liste gilt folgende Pflanzqualität als Mindeststandard:

Für Sträucher	2x verpflanzt, 60 – 100 cm
Für Bäume Heister	2x verpflanzt, 125 – 150 cm
Einzelbäume	3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 100 cm Höhe

#### Pflanzarten

##### Bäume für den öffentlichen Bereich

Großkronige Bäume für den Straßenraum / Plätze:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia	Linde
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus	Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Aesculus carnea "Briotii"	Kastanie (Sorte)
Platanus	Platane
Gleditsia	Schnurbaum

##### Gehölze für den privaten Bereich

Laubbäume für Hausgärten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Crataegus monogyna „Stricta“	Weißdorn
Crataegus laevigata „Paul`s scarlett“	Rotdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfelkultursorte
Pyrus domestica	Birnenkultursorte
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche

Sonstige Gehölze für den privaten Bereich:

Liste der Ziersträucher und kleinen Bäume für den naturnahen Garten (Tabelle nach Niemeyer-Lüllwitz, A., ergänzt)

### **Entwicklungsmaßnahmen einschließlich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Anpflanzung und Anreicherung von Feldgehölzen, Waldmänteln, Gebüsch, Hecken, Obstgehölzen, Fassadenbegrünung

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix spec.	Weiden in Sorten

Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Rubus fruticosus	Brombeere
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn*
Ligustrum vulgare	Liguster*
Sambucus nigra	Holunder
Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa rugosa	Heckenrose
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Malus in Sorten	Zierapfel

\* Früchte giftig, bei der Anlage und in der Nähe von Spielplätzen sowie im Aufenthaltsbereich von Kindern ist die Verwendung dieser Pflanzen nicht zulässig

Obstgehölze:

Malus in Sorten	(auf alte standorttypische Sorten achten)
Pyrus in Sorten	(auf alte standorttypische Sorten achten)
Prunus in Sorten	(Zwetschken, Pflaumen und Mirabellen)

Kletterpflanzen / Fassadenbegrünung:

a) Nach Nordosten, Norden und Nordwesten exponierte Fassadenbereiche:

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis Hybriden	Waldreben in Sorten
Lonicera spec.	Geißblatt in Sorten
Hedera helix	Efeu
Polygonium aubertii	Knöterich
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Campsis radicans in Sorten	Trompetenblume

b) Nach Süden exponierte Fassadenbereiche:

Wisteria sinensis	Blauregen
Rosa in Sorten	Kletterrose
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein

### 3.7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Prüfung des Vorhabens gemäß UVPG §§ 3b – 3f entsprechend der Merkmalsangaben und der Prüfwerte der Anlage 1 zum UVPG ergab keine Hinweise, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderten.

Da es sich hier um ein Vorhaben in Gebieten nach § 30 BauGB handelt ist laut Nummer 18.8 der Anlage 1 eine Einzelfallprüfung durchzuführen, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche 20000 m<sup>2</sup> als unteren Prüfwert erreicht bzw. überschreitet. Da dieser untere Schwellenwert bei einer vorliegenden Grundfläche von 15 000 m<sup>2</sup> gemäß BauNVO nicht erreicht wird, wird in diesem Fall auf eine Vorprüfung (Screening) verzichtet.

Auch bei kumulierenden Vorhaben nach § 3b Abs. 2 UVPG besteht die Pflicht zur Durchführung einer UVP. In dem vorliegenden städtebaulichen Vorhaben liegen weder ähnliche Anlagen in einem gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Zusammenhang vor, die zusammen Prüfwerte überschreiten könnten, noch stehen sonstige in Natur und Landschaft eingreifende Maßnahmen in einem engen räumlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Vorhaben. Der ebenfalls in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 50 „Parkallee“ ist sowohl von seiner Lage im Stadtgebiet als auch naturräumlich getrennt zu betrachten.

## 4. Planverwirklichung

### 4.1 Flächenaufteilung und Flächenbilanz

#### Flächenaufteilung



#### Flächenbilanz

Auf dem Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich ca. 159 Wohneinheiten (WE). Davon befinden sich ca. 38 WE im Bestand und ca. 121 WE werden neu geplant. Hinzu kommen noch die WE der Seniorenwohnanlage und des Seniorenzentrums.

Nach den oben errechneten Wohneinheiten ergibt sich eine Bewohnerzahl für das Gebiet von ca. 398 Bewohnern plus die Bewohner des Seniorenzentrums. Pro Wohneinheit werden 2,5 Bewohner gerechnet. Danach kommen ca. 303 neue Bewohner hinzu, plus die Bewohner des Seniorenzentrums.

<b>Baugebiets- und Straßenflächen</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Summe m<sup>2</sup></b>
<b>Allgem. Wohngebiete:</b>	WA 1	2.612	
	WA 2	1.722	
	WA 3	1.181	
	WA 4	1.737	
	WA 5	2.702	
	WA 6	4.987	<b>14.941</b>
<b>Mischgebiete:</b>	MI 1	2.234	
	MI 2	2.133	
	MI 3	1.184	
	MI 4	4.392	
	MI 5	3.359	<b>13.302</b>
<b>Kerngebiete:</b>	MK 1	553	
	MK 2	2.113	
	MK 3	583	
	MK 4	2.109	
	MK 5	2.312	
	MK 6	3.491	
	MK 7	3.311	
	MK 8	2.934	
	MK 9	2.894	<b>20.300</b>
<b>Gemeinbedarfsflächen (GM1)</b>			
	Münsterstraße 19	585	
	hinter Münsterstr. 17	149	
	Festplatz	1.959	
	Gempt-Halle	1.521	
	mögliche Erweiterung	426	
	Loggia	193	<b>4.833</b>
<b>Grünflächen (Bürgerpark)</b>			<b>2.282</b>
<b>Straßenflächen</b>	Planstraße 1	1.264	
	Planstraße 2	1.495	
	Planstraße 3	962	
	Planstraße 4	431	
	Planstraße 5	444	
	Planstraße 6	620	
	Planstraße 7	774	
	Nord-Süd-Achse Mischverkehrsfläche	2.186	
	Nord-Süd-Achse Fußgängerbereich	214	
	Gemptplatz	1.353	
	Königsberger Straße	1.042	
	Auf der Laar	2.235	
	Raiffeisenstraße	1.722	<b>14.742</b>
	<b>Bruttobauland</b>	<b>Gesamt:</b>	

Bruttobauland	70.400 m <sup>2</sup>	
Nettobauland	48.543 m <sup>2</sup>	68,95%
Straßen, Plätze	14.742 m <sup>2</sup>	20,94%
Grünfläche (Bürgerpark)	2.282 m <sup>2</sup>	3,24%
Gemeinbedarfsfläche	4.833 m <sup>2</sup>	6,87%

## 4.2 Planumsetzung

Die durch die Planung neu ausgewiesenen Baugrundstücke auf dem Gempt-Gelände stehen im Besitz der Lengericher Grundstücksgesellschaft mbH (LGE). Die Vermarktung des Geländes wird nach dem heutigen Stand von der LGE durchgeführt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch die Stadt Lengerich, ebenso werden alle weitergehenden Maßnahmen die mit der Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes im Zusammenhang stehen von der Stadt durchgeführt.

Die Grundstücke der rückwärtigen Bahnhofstraße und rückwärtigen Münsterstraße befinden sich in Privatbesitz. Die Erschließung der Grundstücke wird durch die Stadt Lengerich durchgeführt, ebenso alle weiteren Maßnahmen die mit der Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes im Zusammenhang stehen. Um eine möglichst große Akzeptanz für die beabsichtigte Planung auf diesen Grundstücken zu erzielen, wurden im Vorfeld mit den Grundstückseigentümern Gespräche geführt. Grundsätzlich zeigten sich alle Betroffenen mit dem Planungsentwurf einverstanden. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur vereinzelt Interesse besteht, die Grundstücke zu bebauen und der Bebauungsplan erschließungstechnisch realisierbar ist, wird von einem formellen Umlegungsverfahren abgesehen.

Bürgerpark, Buchenplatz und Festplatz werden von der Stadt Lengerich erschlossen und umgesetzt.

Die Gempt-Halle befindet sich im Besitz der Stadt Lengerich. Wie oben bereits beschrieben, ist die Gempt-Halle als Ensemble mit dem alten Pastorenhaus „Münsterstraße 19“ und dem Schornstein mit Wasserbehälter ein Projekt der Regionale 2004. Im Sommer 2004 wird die Regionale dieses geförderte soziokulturelle Projekt vorstellen.

Die entsprechende Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. weitere erforderliche städtebauliche Maßnahmen werden durch entsprechende städtebauliche Verträge gemäß §11 BauGB geregelt.

Zur Umsetzung und Realisierung des Gempt-Geländes wurden die Bürger - insbesondere die unmittelbar betroffenen - regelmäßig in die Planungsabsichten der Stadt Lengerich einbezogen. In der konkreten Entwurfsphase wurden die Anlieger sowohl in Informationsveranstaltungen als auch in Einzelgesprächen über die laufende Planung informiert.

Die formelle Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 (BauGB) hat am 20.1.2003 stattgefunden. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden nochmals die allgemei-

nen Ziele und Zweck der Planung erörtert. Die Anregungen und Äußerungen der Bürger haben aber zu keinen wesentlichen Änderungen der Entwurfsplanung geführt.

Lengerich, den 29.04.03



.....

Prigge  
Bürgermeister

Hiermit wird bescheinigt, dass die Begründung zusammen mit dem Entwurf des Bauungsplanes Nr.18 „Gempt“, der Stadt Lengerich in der Zeit vom 18.02.2003 bis 18.03.2003 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Stadt Lengerich in der Sitzung am 29.04.2003 beschlossen wurde.

Lengerich, den 29.04.03



.....

Prigge  
Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung im Auftrag der Stadt Lengerich:

Berlin, den 09.07.2003



.....

Ute Sprickmann-Kerkerinck

**st.arc**

Städtebau und Architektur