

Kreis Steinfurt

**5. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 19 „Bahnhofstraße“
mit örtlicher Bauvorschrift**



Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Proj. Nr.: 216087
Datum: 2017-06-01

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines.....	4
2	Verfahren	4
3	Geltungsbereich.....	6
3.1	Lage und Abgrenzung.....	6
3.2	Bestand	7
4	Planungsvorgaben	9
4.1	Überörtliche Planungen: Regionalplan.....	9
4.2	Örtliche Planungen	10
4.2.1	Flächennutzungsplan	10
4.2.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	11
4.2.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lengerich.....	12
5	Geplantes Vorhaben	13
5.1	Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Einzelhandelsplanungen in der Stadt Lengerich (Westf.).....	15
5.2	Lärmtechnische Untersuchung zum Neubau eines EDEKA-Marktes mit Fachmärkten in Lengerich.....	15
5.3	Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines EDEKA-Marktes mit Fachmärkten in Lengerich.....	16
6	Begründung der Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes.....	17
6.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	18
6.4	Verkehrsflächen.....	19
6.5	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen	20
6.6	Stellplätze	20
6.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	20
7	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	20
8	Ver- und Entsorgung.....	21
9	Bodenordnung und Realisierung.....	21
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	21
10.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	21
10.2	Grünordnung	21
10.3	Eingriff / Ausgleich.....	22
10.4	Artenschutz.....	22

10.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange	22
11	Hinweise	22
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	24

ANLAGE

- UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB, IPW vom 2017-06-01
- Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Einzelhandelsplanungen in der Stadt Lengerich (Westf.), BBE Standort- und Kommunalberatung Münster vom Juli 2016
- Lärmtechnische Untersuchung zum Neubau eines EDEKA-Marktes mit Fachmärkten in Lengerich, nts Ingenieurgesellschaft mbH Münster vom 30.06.2016
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines EDEKA-Marktes mit Fachmärkten in Lengerich, nts Ingenieurgesellschaft mbH Münster vom 13.06.2016

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2017-06-01
Proj. Nr. 216087

Dipl. Ing. (FH) Monika Dralle

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Bahnhofstraße“ ist seit dem 25.10.1986 rechtskräftig. Mit ihm wurden im zentralen Ortskern von Lengerich Misch- und Kerngebiete festgesetzt.

Für den inzwischen durch Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich ist festzustellen, dass bezogen auf den Fußgängerzonenverlauf ab dem „Rathausplatz“ in Richtung „Wapakonetaplatz“ vermehrt Leerstände zu verzeichnen sind. Insbesondere für den Bereich der hinteren „Bahnhofstraße“ (ab „Seilergasse“ in Richtung „Wapakonetaplatz“) ist zunehmender Handlungsbedarf in Hinblick auf Kundenfrequenz und Geschäftsbesatz erkennbar.

Um diesem Negativtrend entgegenzuwirken, ist geplant, Kundenbewegungen aus dem funktionierenden Fußgängerzonenbereich „Bodelschwinghplatz“ / „Kirchplatz“ in den Bereich der hinteren „Bahnhofstraße“ umzulenken. Hierzu ist beabsichtigt, an gezielt gesetzten Punkten entlang der Fußgängerzone zukünftig großflächige, attraktive Ankernutzungen anzusiedeln, die die innerstädtische Angebotspalette insgesamt ergänzen sollen.

In Hinblick auf eine Umsetzung dieser Zielsetzung wurden bereits die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 durchgeführt.

Ergänzend zu den bereits durchgeführten Änderungsverfahren besteht weiterer Handlungsbedarf für den anschließenden Bereich der hinteren „Bahnhofstraße“. Ein wesentliches Ziel ist dabei insbesondere die Attraktivierung im Umfeld des „Wapakonetaplatzes“ bzw. des „Markt-Carrés“.

Für diesen Bereich liegen konkrete Planungen seitens des Eigentümers des „Markt-Carrés“ vor. Es ist vorgesehen das Bestandsgebäude abzureißen und unter Einbeziehung von zwischenzeitlich erworbenen Nachbargrundstücken eine Neubebauung/-gestaltung durchzuführen.

Um die vorgenannten Zielsetzungen und konkreten Planungen umsetzen zu können, wird die 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 „Bahnhofstraße“ erforderlich. Insbesondere die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zu Baufenstern, verkehrliche Anbindung sowie Gestaltung der baulichen Anlagen müssen überarbeitet werden.

2 Verfahren

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am 15.12.2015 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bahnhofstraße“ beschlossen.

Da hier durch die Festsetzung von Kerngebieten großflächige Einzelhandelsnutzungen i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO zulässig sind und eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m² überschritten wird, ist das Vorhaben gem. Anlage 1 zum UVPG (Nr. 18.6.1 i.V.m. Nr. 18.8) UVP-pflichtig, d. h. es ist ein zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt ist daher im Oktober 2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Für die Bürger bestand im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift in den Verwaltungsräumen der Stadt Lengerich zu äußern. Von dieser Möglichkeit wurde seitens der Öffentlichkeit kein Gebrauch gemacht.

Die Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der weiteren Planausarbeitung berücksichtigt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung, Umweltbericht und den übrigen Fachgutachten sind daraufhin alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 09.01.2017 bis 09.02.2017 öffentlich ausgelegt worden. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. In diesem Verfahrensschritt hat sich eine Anwaltskanzlei aus Stuttgart zu einigen formalen Aspekten des Bebauungsplanes sowie zur Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse und zur schalltechnischen Untersuchung geäußert.

Daraufhin sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes noch einmal insgesamt überprüft und neben einigen rein redaktionellen Überarbeitungen (z. B. zur Zulässigkeit von zusätzlichen Vollgeschossen / Begrenzung der Traufhöhen, Beschreibung der abweichenden Bauweise und Baumpflanzungen im MK 3-Gebiet) in folgenden inhaltlichen Punkten geändert und ergänzt worden:

- Nutzungsabgrenzung zwischen MK 1- und MK 3-Gebiet (war - technisch bedingt - im Offenlegungsplan nicht lesbar)
- Wohnen im MK 1- und MK 2-Gebiet im 1. Obergeschoss als Ausnahme und ab dem 2. Obergeschoss generell zulässig; kein allgemeines Wohnen im MK 3-Gebiet
- Regelung zur Zulässigkeit von SB-Warenhäusern entfällt
- Einführung eines MK 2a-Gebiets für die rückwärtigen Grundstücksbereiche an der „Bahnhofstraße“: Wohnen allgemein (auch im Erdgeschoss) zulässig
- Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wurde gestrichen

Zu der angesprochenen Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse und zur schalltechnischen Untersuchung ist anzumerken, dass die in der Abwägung vorgebrachten Anregungen und Bedenken durch entsprechende Stellungnahmen der Fachgutachter (Einzelhandel, Schallschutz) widerlegt wurden.

Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben. In diesem Rahmen hat die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Steinfurt auf die zwischenzeitlich recherchierten Einzelhei-

ten bzgl. der Altlastenverdachtsfläche (aufgrund gewerblicher Vornutzung) hingewiesen. Der Bebauungsplan und die Begründung sind entsprechend ergänzt bzw. aktualisiert worden.

Aufgrund der v. g. Änderungen und Ergänzungen wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung bzw. Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.

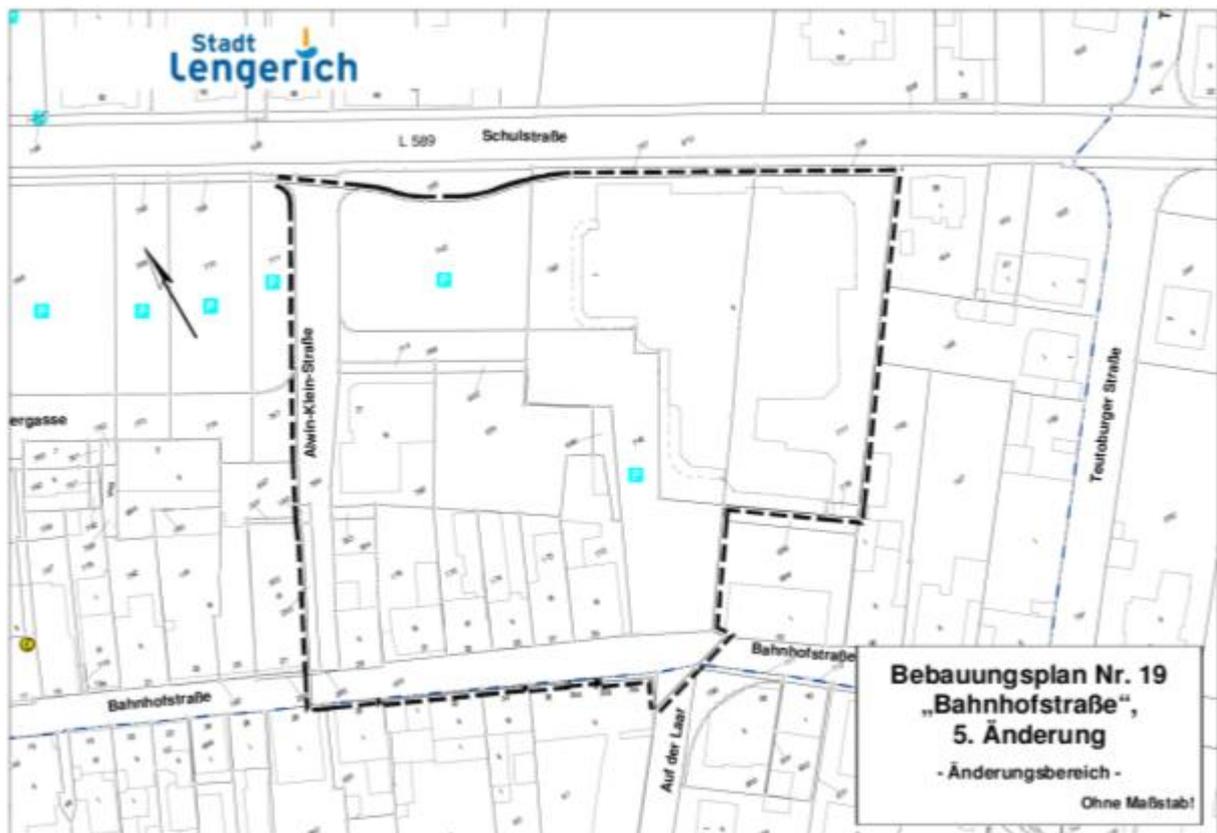
Die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB für die Dauer von zwei Wochen vom 24.04.2017 bis 08.05.2017 durchgeführt. Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde erneut Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben. Auch von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungsabsichten der Stadt Lengerich geäußert.

Aus der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich für den Entwurf des Bebauungsplanes keine Änderungen ergeben. Daher hat der Rat der Stadt Lengerich die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bahnhofstraße“ in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Geltungsbereich

3.1 Lage und Abgrenzung



Geltungsbereich (Stadt Lengerich, unmaßstäblich)

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Ortskern von Lengerich, zwischen der „Schulstraße“ und der „Bahnhofstraße“ und umfasst einen bereits fast vollständig bebauten Bereich (Geschäfts-/ Wohnhäuser, Markt-Carré, Parkplätze, Wapakonetaplatz, Verkehrsflächen).

Der Geltungsbereich schließt mehrere Flurstücke der Flur 100 und 101 ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der „Schulstraße“, von der Einmündung „Alwin-Klein-Straße“ bis zur östlichen Grenze des Grundstücks „Alwin-Klein-Straße 1“.
- Im Osten durch die östliche Grenze des Grundstücks „Alwin-Klein-Straße 1“, weiter über die nördliche und westliche Grenze des Grundstücks „Bahnhofstraße 43“, weiter in einer gedachten Linie über die „Bahnhofstraße“ und die Straße „Auf der Laar“ zur östlichen Grenze des Grundstücks „Bahnhofstraße 36 c“.
- Im Süden durch die östliche Grenze des Grundstücks „Bahnhofstraße 36 c“, weiter über die südliche Grenze der „Bahnhofstraße“ bis auf Höhe der westlichen Grenze der „Alwin-Klein-Straße“.
- Im Westen durch die westliche Grenze der „Alwin-Klein-Straße“, von der südlichen Grenze der „Bahnhofstraße“ über die Straße „Seilergasse“ bis zur südlichen Grenze der „Schulstraße“.

3.2 Bestand

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Hauptgeschäftsbereich (zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Lengerich zwischen der „Schulstraße“ und der „Bahnhofstraße“. Es umfasst bestehende Wohn- und Geschäftshäuser sowie den Bereich des „Markt-Carrés“ mit Einzelhandelsbetrieben und umfangreichen Parkplätzen.

Das Plangebiet ist voll erschlossen und derzeit bereits fast vollständig überbaut.



Geltungsbereich (Quellen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community, unmaßstäblich)



Plangebiet „Parkplatz“, Blick von der „Alwin-Klein-Straße“ in Richtung Nordosten



Plangebiet „Rampe“, Blick von der „Rampe“ in Richtung Westen



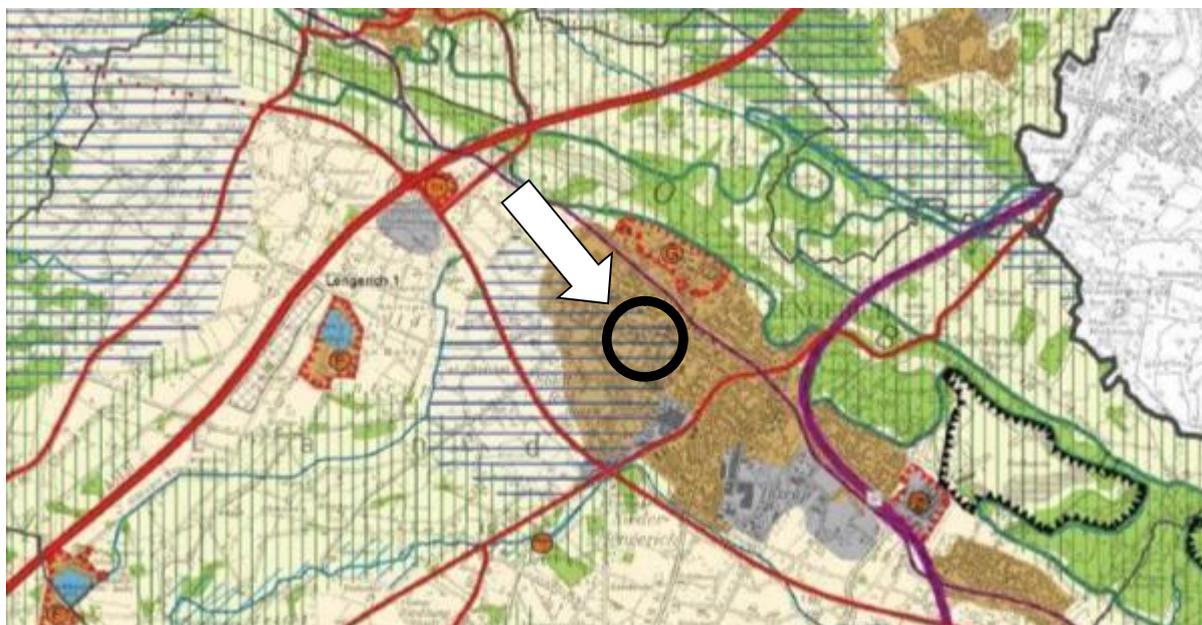
„Wapakonetaplatz“ im Südosten des Plangebietes, Blick Richtung Norden



„Markt Carré“, Blick vom „Wapakonetaplatz“ in Richtung Norden

4 Planungsvorgaben

4.1 Überörtliche Planungen: Regionalplan



Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland (unmaßstäblich)

Gemäß Regionalplan Münsterland 2014 hat die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen (s. Pkt. II.1 77 RP).

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Münsterland ist die Stadt Lengerich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb dieser Bereiche vollziehen (s. Pkt. III.1 118 RP).

Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.

Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortzuschreiben. Insbesondere sollen sie - als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung - ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellen (s. Pkt. III.1 142, 143 + 145 RP).

Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen

nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden (s. Pkt. III.1 146 RP).

Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

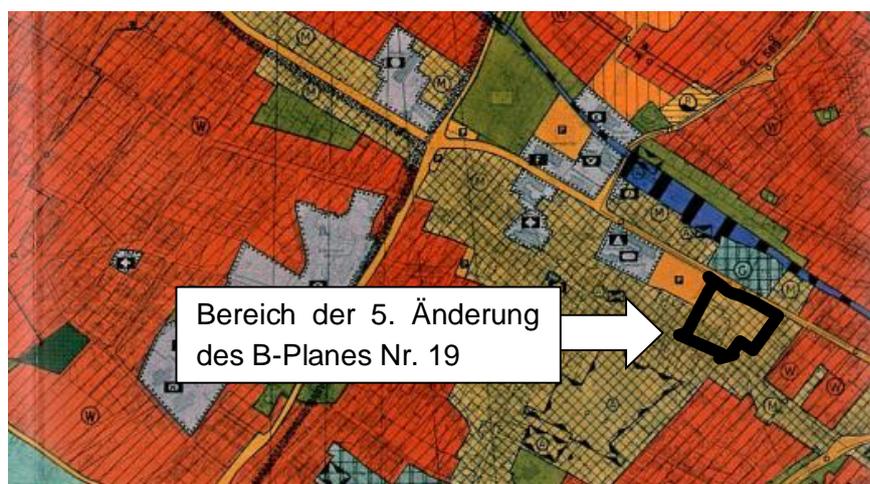
Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines bestehenden Versorgungsbereiches geschaffen. Mit der Überplanung eines bestehenden Bereiches wird die Innenentwicklung unterstützt und kein weiterer Freiraum in Anspruch genommen.

Das Plangebiet liegt inmitten des Allgemeinen Siedlungsbereiches von Lengerich. Damit wird das Ziel unterstützt, dass die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten grundsätzlich auf diese Bereiche zu beschränken ist.

Die Planungen zur Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Regionalplanung.

4.2 Örtliche Planungen

4.2.1 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem wirksamen F-Plan der Stadt Lengerich (unmaßstäblich)

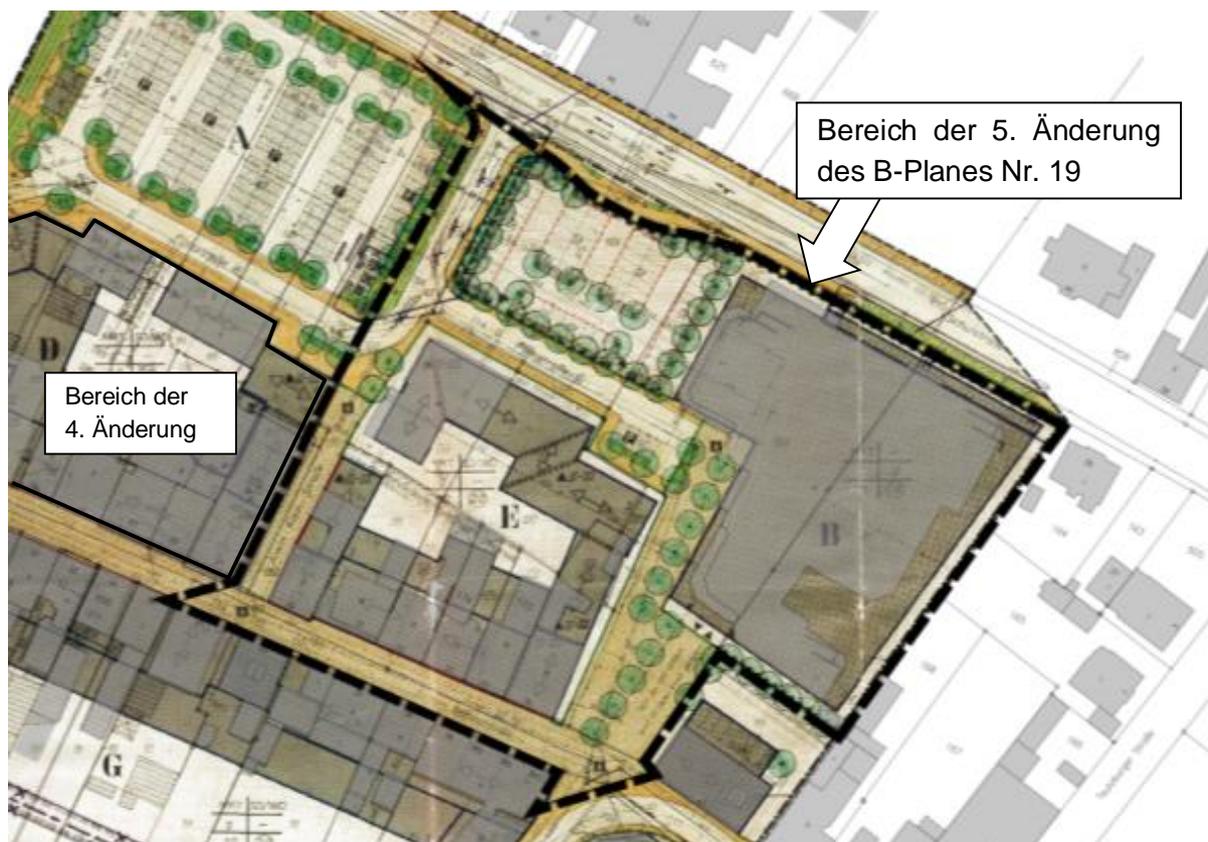
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich stellt den Bereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dar.

Die gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplanes werden im Bebauungsplan weiterhin als Kerngebiet festgesetzt. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

4.2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift (Ursprungsplan) ist seit dem 24.10.1986 rechtskräftig.

Inzwischen wurden 4 Änderungen durchgeführt. Diese sind von der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 nicht betroffen. Der Geltungsbereich der 4. Änderung grenzt im Westen unmittelbar an die vorliegende Änderung an.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 19 „Bahnhofstraße“ (Ausschnitt, unmaßstäblich)

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Bahnhofstraße“ wird der nordöstliche Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant. Der Ursprungsplan setzt für den Änderungsbereich als Art der Nutzung „Kerngebiet“ (MK 1 und MK 3) fest.

Für die Kerngebiete sind folgende Regelungen getroffen worden:

- Geschossflächenzahl (GFZ 1,6 u. 2,0)
- Grundflächenzahl (GRZ 1,0)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I u. II) bzw. als Mindest- und Höchstmaß (II-III), tlw. ist das höchstzulässige Vollgeschoss nur im ausgebauten Dachraum zulässig
- geschlossene Bauweise mit begrenzten Baufenstern (Baulinien und Baugrenzen)
- tlw. Vorgabe der Stellung der baulichen Anlagen

Es sind zudem Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ und „Fußgängerbereich“, Einfahrten und Einfahrtsbereiche, Bereiche

ohne Ein- und Ausfahrt, Pflanzgebote für hochstämmige Einzelbäume, Stellplatzflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und 6 (tlw.) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind ab dem 1. OG zulässig. SB-Warenhäuser sind im MK 3 nur EG zulässig. Videotheken und Spielhallen sind nicht zulässig.

Die örtliche Bauvorschrift trifft Regelungen zu Dachform, Dachneigung und Firstrichtung, zu Dachaufbauten, zur Dacheindeckung sowie zur Gestaltung unbebauter Flächen, Garagen und Gemeinschaftsgaragen.

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für die überplanten Flächen unwirksam.

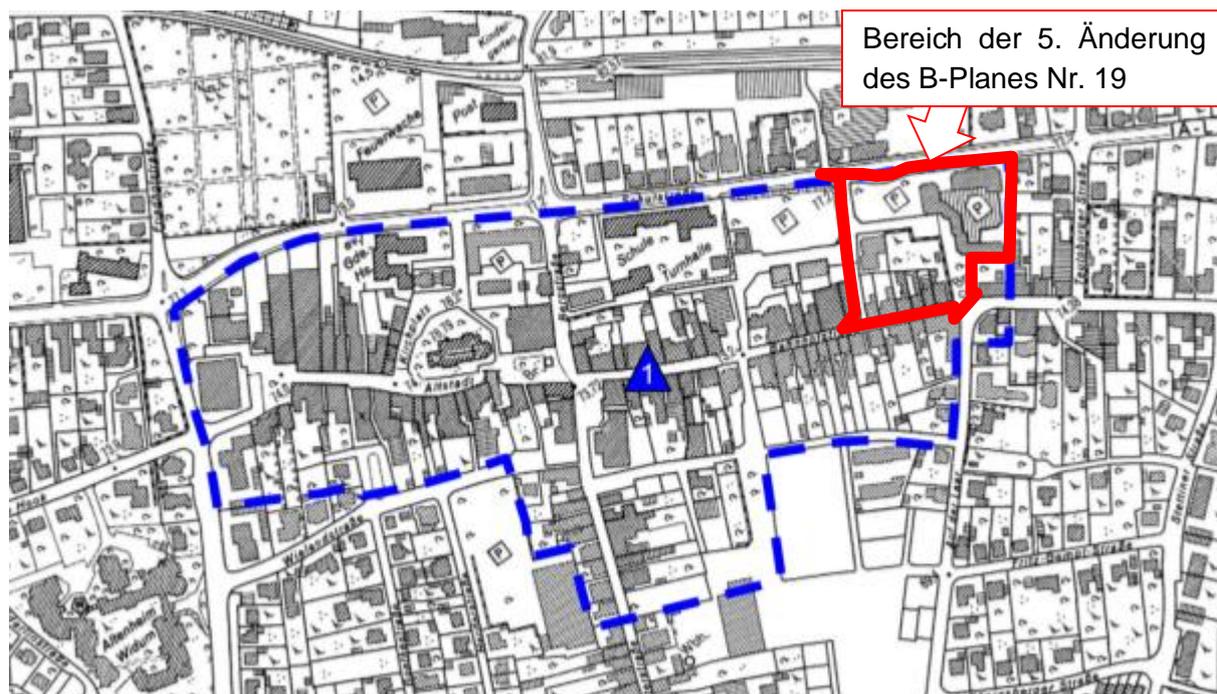
4.2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lengerich

Von der BBE Handelsberatung Westfalen GmbH wurde für die Stadt Lengerich ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt (Münster, 2007), welches 2011 und 2015 durch die BBE überprüft wurde.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lengerich“ bei der Aufstellung/Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

In der Landesplanung ist der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche eingeführt worden. Großflächiger Handel oder Einkaufszentren sollen zukünftig nur noch in solchen Bereichen in städtebaulich integrierter Lage ausgewiesen werden. Solche Vorhaben müssen nach Art und Umfang der Versorgungsfunktion der Ansiedlungsgemeinde entsprechen und nicht die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Versorgungsbereiche innerhalb oder außerhalb der eigenen Kommune beeinträchtigen. Diese zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen räumlich und funktional festzulegen.

Der zentrale Versorgungsbereich für die Stadt Lengerich erstreckt sich auf den Bereich zwischen Schulstraße, Friedhofsstraße, Wielandstraße sowie den verkehrsberuhigten Bereich entlang der Straßen „Altstadt“ und „Bahnhofstraße“.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich
(BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster 2007, unmaßstäblich)

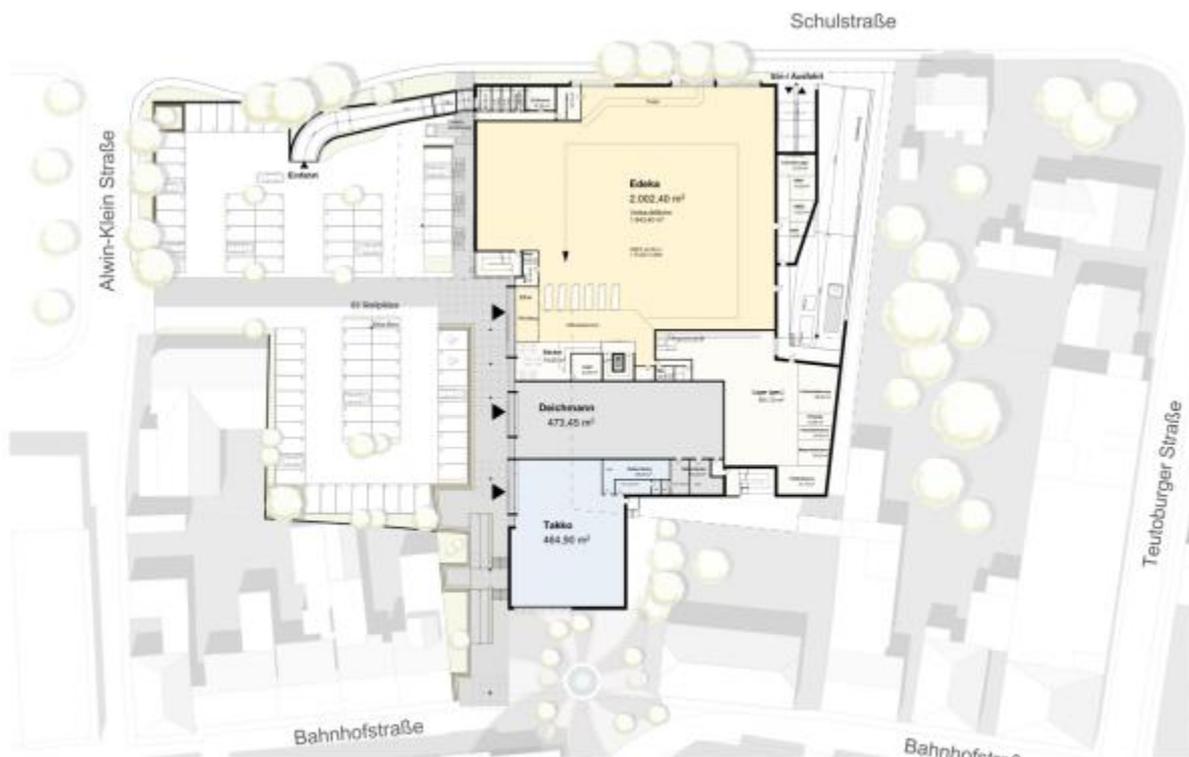
Der Bereich des Plangebietes ist zudem als Entwicklungsstandort definiert. Im Bereich des Marktplatzes besteht eine größere Freifläche, die unter Einbeziehung des derzeit untergenutzten „Markt-Carrés“ eine Entwicklungsmöglichkeit bietet.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Attraktivierung des „Markt-Carrés“ mit angrenzenden Grundstücken sowie die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geschaffen. Damit werden die Empfehlungen und Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lengerich aufgegriffen und planungsrechtlich ermöglicht.

5 Geplantes Vorhaben

Vom Eigentümer des „Markt-Carrés“ wurden im September 2015 im Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Lengerich bereits erste Überlegungen und Pläne zur Umgestaltung des „Markt-Carrés“ einschließlich umliegender Grundstücke vorgestellt.

Es ist geplant, die bestehende Bebauung abzureißen und die Neubebauung funktional und gestalterisch unter Einbeziehung angrenzender Nachbargrundstücke in die Umgebung einzufügen. Es soll eine attraktive und zeitgemäße Ausgestaltung und Orientierung dieses „Kopfbereiches“ des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lengerich erreicht werden.



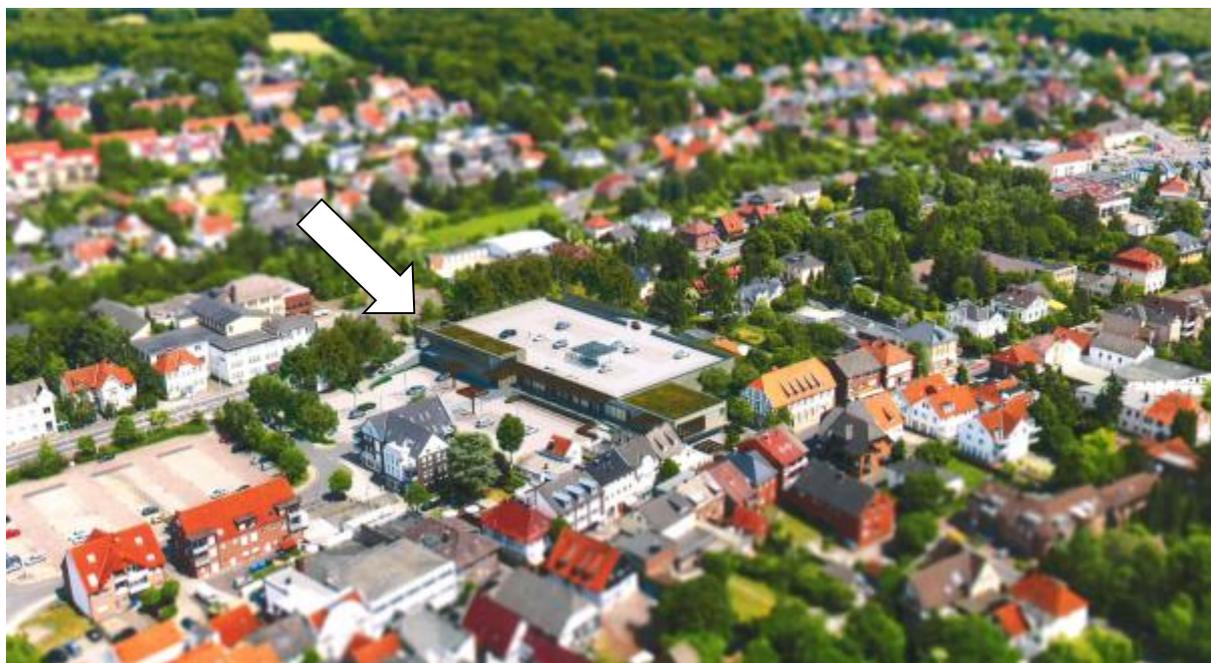
Grundriss EG

NEUES MARKT-KARREE

Lengerich Projekt-Entwicklung
GmbH & Co. KG



Grundriss EG zum Entwurf „Neues Markt-Karree“,
Lengerich Projekt-Entwicklung GmbH & Co. KG und Architekten Maas und Partner, 2016



Perspektive zum Entwurf „Neues Markt-Karree“,
Lengerich Projekt-Entwicklung GmbH & Co. KG und Architekten Maas und Partner, 2016

5.1 Auswirkungen- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Einzelhandelsplanungen in der Stadt Lengerich (Westf.)

Von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster wurde für das konkrete Vorhaben eine Auswirkungen- und Verträglichkeitsanalyse durchgeführt (Münster, Juli 2016, s. Anlage). Es war zu prüfen, ob durch die Planungsrealisierung bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Lengerich (Westf.) sowie in den angrenzenden Städten und Gemeinden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.

Im Ergebnis konnten keine städtebaulichen Schädigungen des relevanten Besatzes festgestellt werden.

Die Beurteilung erfolgt u. a. auf Grundlage folgender Bewertungen:

- Etablierung (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Innenstadt / innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs; Stärkung und (Weiter-)Entwicklung des gesamten östlichen Innenstadtbereichs
- Umlenkungseffekte i. d. R. deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten bzw. prüfungsrelevanten Schwellenwerte; negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht herleitbar
- Sortiment „Nahversorgung“: gegenüber einzelnen Standorten Auswirkungen oberhalb definierter Schwellenwerte feststellbar, Marktaustritt nicht gänzlich ausgeschlossen - nachrangige städtebauliche Bedeutung, abwägbar
- Sortiment „Schuhe“ und „Textil“: keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit herleitbar
- Das Planvorhaben entspricht den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes sowie den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

Die Untersuchungen konnten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen und keine landesplanerischen Auswirkungen feststellen. Damit ist das konkrete Vorhaben umsetzbar.

5.2 Lärmtechnische Untersuchung zum Neubau eines EDEKA-Marktes mit Fachmärkten in Lengerich

Von der nts Ingenieurgesellschaft mbH Münster wurde für das konkrete Vorhaben eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt (Münster, 30.06.2016, s. Anlage). Darin wurde geprüft, ob die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß TA Lärm mit der benachbarten Wohnbebauung gegeben ist.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen:

- Verzicht auf Anlieferung von Waren zur Nachtzeit und in den Ruhezeiten (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr),

- Die Öffnungszeiten der Verbrauchermärkte sind so einzurichten, dass Fahrbewegungen der Kundenfahrzeuge und Einkaufswagen auf dem Parkplatz ausschließlich zur Tageszeit zwischen 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr stattfinden,
- Verwendung lärmarmer Einkaufswagen,

durch die Errichtung des Markt-Carrés und den damit verbundenen emittierenden Vorgängen (Lärmemissionen) eine Verträglichkeit mit der benachbarten Bebauung gem. TA-Lärm gegeben ist. Die Öffnung des Backshops ist auch an Sonntagen möglich.

Damit ist das konkrete Vorhaben aus schalltechnischer Sicht umsetzbar.

5.3 Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines EDEKA-Marktes mit Fachmärkten in Lengerich

Von der nts Ingenieurgesellschaft mbH Münster wurde für das konkrete Vorhaben eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt (Münster, 13.06.2016, s. Anlage). Darin wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch den Neubau des geplanten EDEKA-Marktes und der zwei Fachmärkte an der Schulstraße analysiert.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich ein guter Verkehrsablauf auf der Schulstraße ergibt und auch die Verkehrsqualität für die Linksabbieger von dem Parkdeck ausreichend ist.

Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Lichtsignalanlage (Knotenpunkt: Schulstraße / Alwin-Klein-Straße) wird trotz der Zunahme der Verkehrsbelastungen als unkritisch beurteilt, da das jetzige Signalprogramm eine ausreichende Leistungsfähigkeit ermöglicht. Die Fahrzeuge im Zuge der Landesstraße können den Knotenpunkt fast ungehindert passieren und es sind nur sehr geringe Wartezeiten vorhanden.

Für die Zufahrt von der Alwin-Klein-Straße entsteht ein kurzer Rückstau (Qualitätsstufe D). Die Anlieferung ist durch ein Rücksetzen der Anlieferungsfahrzeuge von der Schulstraße aus vor die Anlieferungstore geplant. Hierbei sollen ausschließlich normale Lkw anstatt Sattelzüge verwendet werden, um eine bessere Sicht für den Fahrer zu ermöglichen und weniger Fläche beim Rangieren zu benötigen.

Die Anbindung des Markt-Carrés für Fußgänger und Radfahrer ist durch die vorhandenen Geh- und Radwege bzw. Radfahrstreifen gegeben. Ein sicheres Überqueren wird durch die vorhandene Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Schulstraße / Alwin-Klein-Straße und durch die Fußgängerschutzanlage im Westen ermöglicht.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist das konkrete Vorhaben umsetzbar.

6 Begründung der Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzung im Ursprungsplan werden für das Plangebiet auch weiterhin Kerngebiete (MK 1 bis MK 3) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

In den Kerngebieten (MK 1 bis MK 3) sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 (außer Vergnügungsstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen möglich.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind in den Kerngebieten (MK 1 und MK 2) sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO im 1. Obergeschoss als Ausnahme sowie ab dem 2. Obergeschoss generell zulässig. Damit sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss in den vorgenannten Bereichen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Einerseits bleibt damit die allgemeine Zweckbestimmung der Kerngebiete gewahrt, andererseits wird - dem kleinstädtischen Charakter von Lengerich entsprechend - auch das innerstädtische Wohnen ermöglicht, das zu einer Belebung des Stadtzentrums auch außerhalb der Öffnungszeiten von Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen beiträgt. Aus demselben Grund sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche an der „Bahnhofstraße“ als MK-2a-Gebiet festgesetzt, in dem das Wohnen (auch in den Erdgeschossen) allgemein zulässig ist. Da es sich hierbei um einen relativ kleinen, untergeordneten Teilbereich des Kerngebiets handelt, der zudem nicht unmittelbar an die Geschäftsstraße „Bahnhofstraße“ angrenzt, bleibt auch in Bezug auf diesen Teilbereich die allgemeine Zweckbestimmung der Kerngebiete gewahrt.

Die gem. § 7 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind ausgeschlossen. Mit den getroffenen Festsetzungen wurden die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen (mit Ausnahme der Vergnügungsstätten), die in den Erdgeschossen möglich sind, aus dem Ursprungsplan übernommen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt vor dem Hintergrund des Planungsziels der 5. Änderung, den hinteren Bereich der „Bahnhofstraße“ aufzuwerten und damit die Kundenfrequenz und den Geschäftsbesatz wieder zu erhöhen. Dem Trading-Down-Effekt durch diese Nutzungsart soll damit entgegengewirkt werden. Auch Tankstellen wären an diesem Standort nicht zielführend und werden daher ausgeschlossen. Im Verlauf der Schulstraße sind zudem bereits mehrere Tankstellen vorhanden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauGB Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur max. zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) getroffen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen für MK 1 bis MK 3 nehmen Bezug auf die in den einzelnen Baugebietsbereichen durch die überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt mögliche Ausnutzung.

Die GRZ von 1,0 für MK 1 wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 (Ursprungsplan) übernommen. Dies entspricht der gem. § 17 BauNVO max. zulässigen Obergrenze für Kerngebiete.

Für die MK 2 und MK 3 Bereiche liegen die überbaubaren Grundstücksflächen unterhalb der gem. § 17 BauNVO max. möglichen Obergrenze von 1,0 (MK 2 = GRZ 0,9; MK 3 = GRZ 0,8).

Da gem. § 19 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf, kann sich bei der hier gegebenen, baulich intensiv genutzten Innenstadtlage, insbesondere in Hinblick auf den Nachweis notwendiger Stellplätze, das Problem ergeben, dass Grundstücksflächen unversiegelt bleiben müssen. Dies hätte zur Folge, dass Flächen nicht für das Anlegen von Stellplätzen zur Verfügung stehen. Um diesem möglichen Problem entgegenzuwirken, wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bestimmt, dass eine Überschreitung der max. zulässigen GRZ von 0,8 bis 1,0 zulässig ist.

Im MK 3 sind entsprechend des Ursprungsplans auch zukünftig max. 2 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Für das MK 1 und MK 2 wird die Zahl der Vollgeschosse insofern angepasst, dass für den gesamten Bereich mind. 2 und max. 3 Vollgeschosse zulässig sind. Dabei ist ein zusätzliches rechnerisches Vollgeschoss möglich. Um dennoch den optischen Eindruck der festgesetzten Geschossigkeit beizubehalten, sind ergänzend entsprechende Traufhöhen festgesetzt. Somit bleibt das Stadtbild auch bei Umsetzung eines zusätzlichen Vollgeschosses unbeeinträchtigt.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl in Kombination mit der zulässigen Geschossigkeit kann das zulässige Bauvolumen innerhalb des Plangebietes ausreichend bestimmt werden, so dass die Festsetzung einer Geschossflächenzahl entbehrlich ist.

Um abschließend eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb dieses zentralen Bereiches der Stadt Lengerich sicherzustellen, werden max. zulässige Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese können ausnahmsweise durch untergeordnete technische Anlagen (wie z. B. Lüftungen, Antennen) um max. 2 m überschritten werden. Zur planerischen Orientierung sind die Deckelhöhen der zum Zeitpunkt der Änderung vorhandenen angrenzenden Kanäle in die Planunterlage übernommen worden.

6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im MK 1 wird entsprechend der Neuplanung im MK 3 (angrenzende Stellplatzfläche) eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der bauliche Bestandsschutz bleibt von der geänderten Festsetzung unberührt.

Für das MK 2 wird die geschlossene Bauweise unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 übernommen, um hier auch weiterhin einen durchgängigen Bauungsverlauf insbesondere gegenüber der Fußgängerzone zu gewährleisten.

In dem Bereich MK 3 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass hier Gebäude in offener Bauweise zulässig sind, die allerdings eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Zudem kann unter den Voraussetzungen des § 6 Abs. 1b BauO NRW auch eine geschlossene Bauweise zugelassen werden. Diese Festsetzung

ist für das MK 3 sinnvoll, um den funktionsgerechten Neubau von Gebäuden mit großen Verkaufsflächen zu ermöglichen.

Entsprechend der konkreten Planungen und um das Grundstück optimal ausnutzen zu können, ist zudem eine Bebauung ohne Grenzabstand zulässig. Im Umfeld zum Plangebiet befinden sich weitere Gebiete mit geschlossener Bauweise (ohne seitlichen Grenzabstand) sowie auch innerhalb des Geltungsbereiches im unmittelbar angrenzenden MK 2. Damit wird sich eine mögliche Grenzbebauung innerhalb des MK 3 in die Umgebung einfügen.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden die überbaubaren Flächen ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Entsprechend des Planungsziels der 5. Änderung soll dadurch im Falle einer Neubebauung einem potenziellen Investor bzw. dem Eigentümer ermöglicht werden, gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Nachbargrundstücken gestalterisch zurückspringen zu können. Zudem wurde im Bestand bereits teilweise von den festgesetzten Baulinien abgewichen. Im MK 1 und MK 2 orientieren sich die Baufenster weitestgehend an denen des Ursprungsplanes. Sie wurden tlw. an den tatsächlichen Bestand angepasst und bieten zudem Entwicklungsmöglichkeiten. Das Baufenster im MK 3 ist so gefasst, dass der geplante Neubau des „Markt-Carrés“ sowie die erforderlichen Laufflächen, Rampen und Stellplätze auch in Hinblick auf die bestehenden Höhenunterschiede des Geländes umgesetzt werden können.

Auf die Festsetzung der Stellung der Gebäude bzw. die Vorgabe der Hauptfirstrichtung wird zugunsten einer höheren Flexibilität verzichtet.

6.4 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Erschließungsflächen bleiben unverändert und werden entsprechend festgesetzt.

Das nördliche Teilstück der „Alwin-Klein-Straße“ bleibt öffentliche Straßenverkehrsfläche inkl. Einmündung in Richtung Osten, bis zur Höhe der Ostfassade des Gebäudes „Alwin-Klein-Straße“ 13.

Die Verlängerung der „Alwin-Klein-Straße“ in Richtung Süden sowie die Bahnhofstraße bleiben Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Zweckbestimmung wird entsprechend der zwischenzeitlich bereits erfolgten Öffnung für den Fahrzeugverkehr von „Fußgängerbereich“ in „Verkehrsberuhigter Bereich“ geändert.

Der „Wapakonetaplatz“ bleibt unverändert Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“. Die Fläche wird in ihren Ausmaßen an die konkreten Planungen zur Entwicklung des „Markt-Carrés“ angepasst.

Die übrigen Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ und „Fußgängerbereich“ des Ursprungsplanes werden als „Kerngebiet“ festgesetzt. Damit zählen sie zukünftig zu den privaten Bauflächen und können in die konkreten Planungen zur Aufwertung des „Markt-Carrés“ einbezogen werden.

Die im Ursprungsplan festgesetzten „Einfahrten“ bzw. „Einfahrtbereiche“ werden nicht übernommen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, werden sie für nicht zielführend und damit entbehrlich gehalten.

Das Ein- und Ausfahrtverbot entlang der „Alwin-Klein-Straße“ und der „Schulstraße“ wird grundsätzlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 übernommen. Im Bereich des Stiches „Alwin-Klein-Straße“ entfällt es, um eine weitere Zufahrt zu ermöglichen. An der „Schulstraße“ wird im östlichen Bereich die mögliche Zufahrt etwas verbreitert.

6.5 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

Auf die zeichnerische Darstellung anzupflanzender Einzelbäume wird in der 5. Änderung verzichtet. Um aber dennoch auch zukünftig eine Begrünung des Plangebietes, zu erreichen, wird festgesetzt, dass innerhalb des MK 3 je angefangene 235 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist. Damit werden insgesamt 40 Laubbäume gepflanzt.

Daneben sind vier vorhandene Einzelbäume aufgrund ihrer Größe zum Erhalt festgesetzt.

6.6 Stellplätze

Der Bereich der Stellplatzfläche wird grundsätzlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 übernommen. Da es sich zukünftig um einen privaten Parkplatz handelt, wird dieser entsprechend innerhalb des Kerngebietes (MK 3) festgesetzt. Damit ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können, wird die Fläche in Richtung Süden auf den Nachbargrundstücken des „Markt-Carrés“ erweitert. Gemäß lärmtechnischer Untersuchung zum Neubau eines EDEKA-Marktes mit Fachmärkten in Lengerich kommt es durch die Neuordnung und geplante Nutzung der Stellplatzfläche nicht zu Beeinträchtigungen der benachbarten Bebauung (s. auch Kap. 5.2 der Begründung und Anlage).

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leistungsrecht innerhalb des MK 2 wird grundsätzlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 übernommen. Es wird insofern angepasst, dass es zukünftig nur noch zugunsten der Anlieger Bahnhofstraße 31 und 33 gilt. Dies entspricht den tatsächlichen Gegebenheiten. Die Erschließung der übrigen Grundstücke ist sichergestellt.

7 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bahnhofstraße“.

Die Vorschriften sind so gewählt, dass einerseits das Planungsziel der Aufwertung des Änderungsbereiches erreicht wird. Andererseits werden die Vorschriften auf das notwendige Maß begrenzt, um den Grundstückseigentümern weiterhin genügend Freiraum zur Gestaltung zu lassen.

Insbesondere dem Bereich entlang der Fußgängerzone kommt eine besondere gestalterische Bedeutung zu. Daher wird die Gestaltung der Fassaden in Bezug auf die Anordnung von Fensterflächen sowie geschlossenen Fassadenlängen geregelt.

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung werden grundsätzlich zugelassen. Vor dem Hintergrund des angestrebten Planungsziels, der Aufwertung des Änderungsbereiches, werden sie jedoch in ihrer Lage, Dimension und Ausführung beschränkt.

8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Löschwasser, Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser, Oberflächenentwässerung und Abfall) sind vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt bzw. ggf. erweitert werden.

Auf die bestehende technische Infrastruktur (wie Kanalisation, Kläranlage) von Lengerich ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

9 Bodenordnung und Realisierung

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind derzeit nicht vorgesehen. Die Realisierbarkeit des Vorhabens ist gegeben.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (siehe Anlage). Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, „*dass nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben*“.

10.2 Grünordnung

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an Durchgrünung sicherzustellen sind innerhalb des neu zu bebauenden MK-3-Gebiets insgesamt 40 Laubbäume zu pflanzen. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt und damit das MK-3-Gebiet auch von mehreren Eigentümern bebaut werden könnte, ist festgesetzt, dass je angefangene 235

m² ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Damit wird die Bepflanzung auf jeden Fall sichergestellt. Die vorhandenen Bäume sind überwiegend als „zu erhalten“ festgesetzt.

10.3 Eingriff / Ausgleich

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit dem Entwurf der 5. Änderung wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumpflanzungen kein Kompensationsdefizit verbleibt.

Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

10.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes sind im Umweltbericht entsprechende Aussagen erarbeitet worden. Danach sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit auch keine Ausnahmeverfahren erforderlich. Die im Umweltbericht empfohlenen Hinweise zur Baufeldräumung sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

10.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Lengerich in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

11 Hinweise

Baudenkmale

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, östlich des „Wapakonetplatzes“ befindet sich ein Baudenkmal gemäß § 3 DSchG NRW. Es handelt sich hierbei um das „Haus Oppermann, Bahnhofstraße 43“.

Sofern in der engeren Umgebung von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden sollen, wodurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird, bedarf dies gem. § 9 Abs. 1 DSchG NRW der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde.

Eine Erlaubnis ist gem. § 9 Abs. 2 DSchG NRW zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt.

Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Stadt Lengerich oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Münster, unverzüglich gemeldet werden.

Altlasten / Altablagerungen

Das Flurstück 793 ist als Verdachtsfläche unter dem Aktenzeichen 10-87 und 10-106 im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Steinfurt erfasst (siehe nachstehenden Übersichtsplan).



Übersichtskarte (© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt -)

Das Verdachtsmoment für diese Fläche basiert auf einer ehemaligen Eigenverbrauchstankstelle mit 5 m³-Dieseltank aus dem Jahre 1951. Diese Eigenverbrauchstankstelle der damaligen Herd- und Ofenfabrik befand sich an der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 793. Darüber hinaus befanden sich innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ein Farbenlager, ein Beiz- und Emalierwerk, eine Malerei, eine Vernickelei und Verchromerei sowie Maschinen- und Montagehäuser. Aufgrund dieser ehemaligen Nutzungen liegen somit hinreichende Anhaltspunkte eines Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen vor.

Für das Baugenehmigungsverfahren zum Neubau des „Markt-Carrés“ ist im Februar 2017 ein geotechnisches Gutachten erstellt worden. In diesem Rahmen wurden insgesamt 12

Rammkernsondierungen vorgenommen. Die Bodenproben gaben keinen Hinweis auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen.

Aufgrund der Topografie des Plangebietes und der bereits vorhandenen großflächigen Bebauung - teilweise mit Kellergeschoss - ist zudem nicht davon auszugehen, dass es durch das neue Bauvorhaben zu Abgrabungen in größerem Umfang und somit zu „Berührungspunkten“ mit etwaigen Altablagerungen kommt.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Lengerich ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2017-06-01

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

i.V.

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift hat dem Rat der Stadt Lengerich beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am vorgelegen.

Lengerich,

i.A.

.....

Bürgermeister