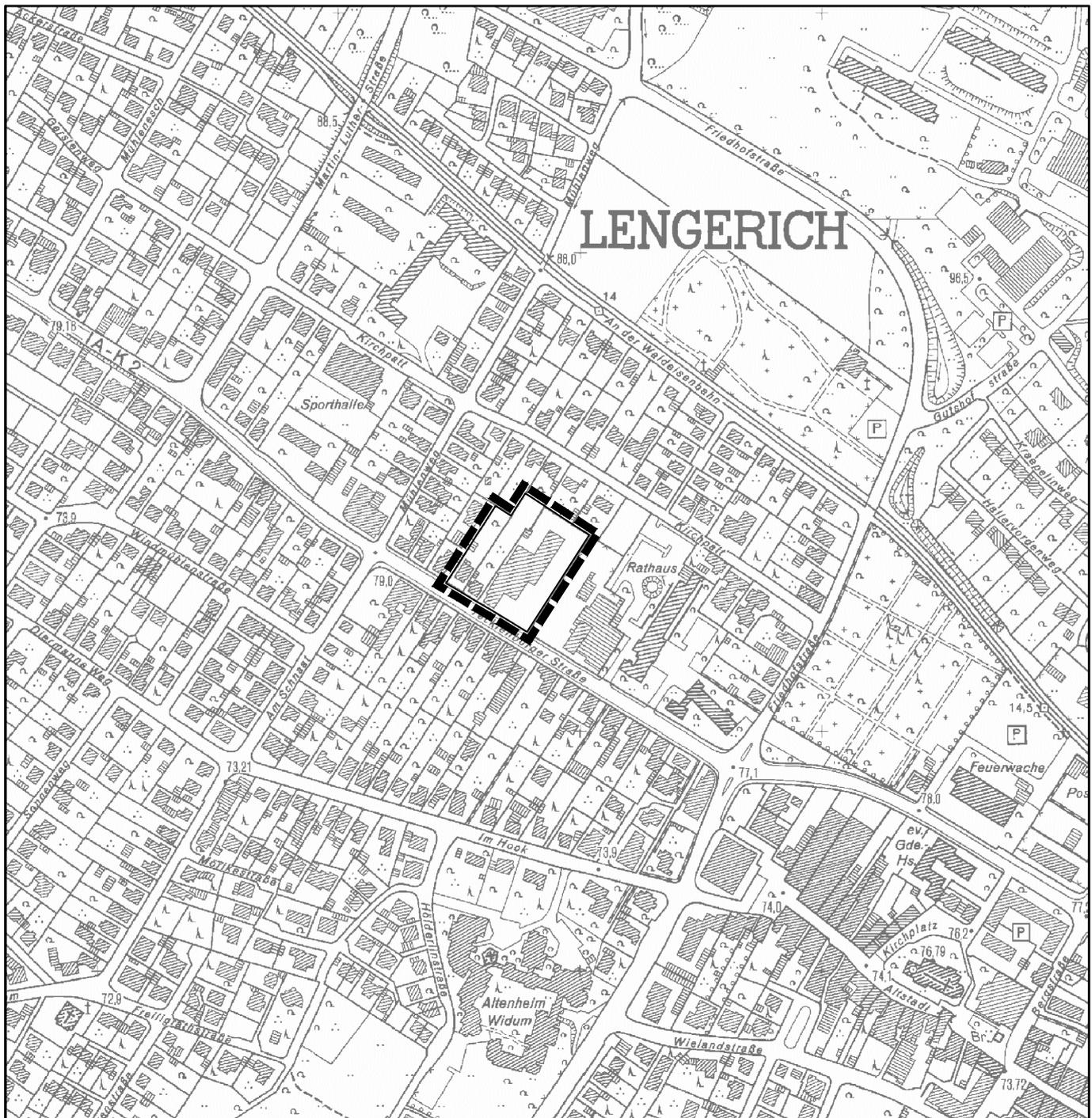


Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org

Stadt Lengerich –
Bebauungsplan Nr. 38 „Kirchpatt, I. Abschnitt“ – 1. Änderung
Begründung

Planungsbüro Hahm

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-13153031-12 / 20.08.2015

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	4
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes.....	5
4.	Situation des Geltungsbereiches.....	5
5.	Planungskonzeption	6
5.1	Art der Nutzung	6
5.1.1	Mischgebiet.....	6
5.1.2	Sondergebiet Einzelhandel.....	7
5.1.3	Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge.....	8
5.2	Maß der Nutzung / Bauweise.....	9
5.2.1	Mischgebiet.....	9
5.2.2	Sondergebiet Einzelhandel.....	9
5.2.3	Stellplätze für Kraftfahrzeuge	10
5.3	Gestaltung.....	10
5.3.1	Mischgebiet.....	10
5.3.2	Sondergebiet Einzelhandel.....	11
5.3.3	Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge.....	11
6.	Erschließung	11
6.1	Verkehrerschließung	11
6.2	Technische Infrastruktur	12
7.	Ökologie / Begrünung	13
8.	Immissionsschutz	14
8.1	Auswirkungen durch die Plangebietsnutzungen.....	14
8.2	Auswirkungen auf die Plangebietsnutzungen.....	15
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung	15
10.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	15
11.	Flächenbilanz.....	16
12.	Erschließungskosten	16
13.	Gestaltung.....	16

II.	Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen	17
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	17
1.1	Geologie / Boden	17
1.2	Gewässer / Grundwasser	17
1.3	Klima / Lufthygiene	18
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	18
1.5	Orts- / Landschaftsbild	18
1.6	Mensch / Gesundheit	18
1.7	Kultur / Sachgüter	19
1.8	Wechselwirkungen	19
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	19
2.1	Boden	19
2.2	Gewässer / Grundwasser	19
2.3	Klima / Lufthygiene	20
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	20
2.5	Orts- / Landschaftsbild	20
2.6	Mensch / Gesundheit	20
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	22
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	22
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	22
4.	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	23

Anhang:
Sortimentsliste
Pflanzenlisten

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Lengerich hat am 22.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Kirchpatt“, I. Abschnitt – 1. Änderung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im westlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Lengerich. Er liegt zwischen der Tecklenburger Straße (K 2) und der Straße Kirchpatt.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Lengerich, Flur 120, und beschränkt sich auf die Flurstücke Nr. 137, 138, 328 und 352. Er ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Grundlage der Planung ist die Liegenschaftskarte des Kreises Steinfurt, zur Verfügung gestellt vom ÖbVI Barenkamp/Ottmann (Ibbenbüren) vom 23.09.2013 im UTM-ETRS89-System.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes von 2007 wurde der Bereich „Tecklenburger Straße“ als „Nahversorgungsstandort“ für den westlichen Siedlungsbereich ausgewiesen. Um diesen Nahversorgungsstandort langfristig zu sichern und einen drohenden Verlust einer ausreichenden Nahversorgung für den westlichen Siedlungsbereich abzuwenden, ist eine Erweiterung vorhandener Verkaufsflächen in Richtung Großflächigkeit¹ erforderlich.

Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wurde am 16.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Kirchpatt“, 1. Abschnitt beschlossen. Im Zuge der weiteren Planung hat sich jedoch herausgestellt, dass dessen Realisierung in Bezug auf den Bau des Nahversorgers und dem gleichzeitigen Betrieb des „Gesundheits-Zentrums“ mit erheblichen Einschränkungen verbunden ist. Die erforderlichen Umbauarbeiten wären im laufenden Betrieb der gesundheitsbezogenen Nutzungen nicht in akzeptablem Rahmen möglich. Zudem sind aktuelle energetische Standards bei den bestehenden Baukörpern allenfalls durch aufwändige Maßnahmen möglich. Deshalb soll ein versetzter Neubau moderner Art und nachfolgend ein Abriss des Bestandes erfolgen. Dazu ist eine bauleitplanerische Anpassung des vorhandenen Planungsrechtes erforderlich.

¹ Verkaufsfläche von mehr als 800 m² (vgl. § 11 (3) BauNVO)

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Gemischte Bauflächen“ mit Übergang zu einem „Sondergebiet Einzelhandel der Sortimentgruppe Lebensmittelversorgung“ dargestellt. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet neben einem „Mischgebiet“ im Nahbereich der Tecklenburger Straße ein „Sondergebiet“ zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Da keine Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entstehen und eine Berichtigung bereits durchgeführt wurde, sind hier weitere Berücksichtigungen notwendig.

4. Situation des Geltungsbereiches

Die Flächen des Geltungsbereiches erstrecken sich von der Tecklenburger Straße aus in nördlicher Richtung. Unmittelbar an der Tecklenburger Straße befanden sich die zweigeschossigen Wohnhäuser Nr. 16 und Nr. 14, die inzwischen abgebrochen waren. Das östlich angrenzende Gebäude Nr. 12 trägt eine Beschilderung mit dem Titel „Gesundheits-Zentrum“ und beinhaltet neben Arztpraxen, einen Hörgeräteakustiker sowie eine Apotheke und ein Versicherungsbüro. Der rückwärtige, deutlich größere Teil beinhaltet einen ALDI-Discountmarkt mit ca. 600 m² Verkaufsfläche und angegliedertem Bäcker.

Die Flächen östlich und nördlich des Gebäudes Nr. 12 sind nahezu vollständig versiegelt und dienen als Kundenparkplätze sowie als Zufahrt zur Warenanlieferung an der Nordseite des ALDI-Marktes. Die Tecklenburger Straße weist vor dem Haus Nr. 12 eine Höhe von ca. 78,39 m ü NN auf. Zum Eingang des ALDI-Marktes steigt die als Geh-/Fahrbereich gestaltete Fläche auf ca. 79,58 m ü NN. An der nördlichen Gebäudeecke beträgt die Höhe der privaten Verkehrsfläche ca. 79,86 m ü NN. Der höchste Punkt dieser Fläche liegt bei ca. 80,12 m ü NN und damit ca. 1,73 m über der Tecklenburger Straße. Da die angrenzend benachbarten Wohngrundstücke noch einmal eine deutlich größere Höhenlage aufweisen, wird der Unterschied durch eine bis zu ca. 1,5 m hohe Betonwinkelstütze abgefangen.

Der rückwärtige Bereich der ehemaligen Gebäude Nr. 14 und 16 wurde im Zuge der Abbrucharbeiten freigeräumt. Westlich an den Geltungsbereich stoßen mit den Baukörpern Nr. 18 bzw. 18a Gebäude und Grundstücke an, die überwiegend wohnbaulich genutzt werden. In östlicher Richtung schließt sich an den Geltungsbereich zunächst eine Parkplatzfläche sowie die Gebäude des Autohauses Deitert-Suhre an.

Die planungsrechtliche Situation des Geltungsbereiches ist eine etwas andere und wird im Folgenden beschrieben. So sind für die Grundstücke Tecklenburger Straße Nr. 14 und 16 Verkehrsflächen und der Abriss der beiden Wohngebäude festgesetzt, um die notwendigen Stellplätze zur Realisierung des neuen Lebensmitteldiscounters zur Verfügung zu stellen. Für den neuen Aldi-Markt ist ebenso der Abriss der bisher genutzten Räumlichkeiten erforderlich.

Die baulichen Möglichkeiten für die Anlegung im Bereich „Gesundheits-Zentrum“ bleiben im Wesentlichen bestehen und hat zudem die Möglichkeit, sich im Rahmen der Baugrenzen zu vergrößern. Es wurde als „Mischgebiet“ festgesetzt.

5. Planungskonzeption

Die Stadt Lengerich möchte die Siedlungsstruktur im westlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes derart entwickeln, dass ein verdichteter Siedlungsraum mit eigenen Versorgungsstrukturen erhalten wird. Dazu soll der Bereich an der Tecklenburger Straße durch die planungsrechtliche Absicherung bestehender und insbesondere die Ermöglichung neuer Nutzungen stabilisiert werden.

5.1 Art der Nutzung

5.1.1 Mischgebiet

Das „Mischgebiet“ beinhaltet derzeit überwiegend Betriebe und Einrichtungen der Gesundheitsversorgung (Apotheke, Optiker / Hörgeräteakustiker, Fachärzte) und dient damit wesentlich der Nahversorgung des umgebenden innerstädtischen Bereiches. Wesentliche Störungen von Wohnnutzungen, die benachbart vorhanden, aber auch innerhalb des Gebietes denkbar sind, sind aus dieser Nutzung unmittelbar nicht zu erwarten.

Eine derartige Funktionsmischung entspricht der innerstädtischen Lage an der Tecklenburger Straße. Eine Fortführung der Nutzungsmischung wird im Hinblick auf die Bewahrung eines stabilen Siedlungsraumes entlang einer Haupterschließungsstraße als wünschenswert erachtet. Deshalb soll zur Absicherung des Fortbestandes des Nutzungsspektrums planungsrechtlich „Mischgebiet“ festgesetzt werden. Allerdings sollen die bisherigen Räumlichkeiten des „Gesundheits-Zentrums“ abgerissen und im westlichen Teil des Geltungsbereiches neu realisiert werden. Hierfür wurde bereits der Abriss der Wohnbebauung Tecklenburger Straße 14 und 16 vorgenommen.

Ein Ausschluss von Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6 – 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Damit sollen stark frequentierte Nutzungen, die i.d.R. von ihrem Erscheinungsbild her nicht zu einem homogenen Stadtbild und zu einer attraktiven Ausprägung beitragen können sowie nicht primär der Grundversorgung der Bevölkerung dienen, vermieden werden.

Die Beschränkungen des Einzelhandels (hinsichtlich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente) sollen verhindern, dass die benachbart für das „Sondergebiet – Einzelhandel“ getroffenen Verkaufsflächenreglementierungen als „Ergänzungsstandort“ umgangen werden. Es soll nur als Ersatz für die bestehenden Nutzungen (Apotheke sowie Optiker / Hörgeräteakustiker) eine entsprechende Neunutzung an dem nach Westen verschobenen Standort ermöglicht werden.

5.1.2 Sondergebiet Einzelhandel

Es ist vorgesehen, einem, an der Tecklenburger Straße vorhandenen, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft (Discounter mit 595 m² Verkaufsfläche) die Errichtung einer zukunftsfähigen Marktgröße zu ermöglichen. Die durch die Planung ermöglichte Verkaufsfläche darf maximal 1.200 m² Gesamt-Verkaufsfläche betragen. Damit wird eine wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet.

Um keine direkte Konkurrenzsituation zum Stadtzentrum Lengerich zu erzeugen, die die Funktionalität des Stadtkerns nachhaltig beeinträchtigt, wird die Art der Nutzung zusätzlich hinsichtlich seiner Kern- und Randsortimente reglementiert. Diese Festlegungen werden in einem „Sonstigen Sondergebiet“ nach § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffen.

Hinsichtlich der Zentrenrelevanz der Sortimente wird auf die „Differenzierte Lengericher Sortimentsliste“ (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lengerich sowie Anhang) verwiesen.

Ein speziell für dieses Vorhaben erstelltes Gutachten² kommt zu folgenden Bewertungen:

- „Durch den bestehenden ALDI-Markt lassen sich keine Vorschädigungen städtebaulich schützenswerter Strukturen ableiten.
- Die Umlenkungswirkungen des Erweiterungsvorhabens gegenüber dem Hauptzentrum liegen deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte, sodass eine etwaige Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Angebotsformen innerhalb des Hauptzentrums und damit einhergehende negative städtebauliche Folgewirkungen sich hieraus nicht erkennen lassen.
- Auch für die weiteren Standortbereiche der Nahversorgung (Entwicklungsstandorte, Bestandsstandorte) und sonstigen Lagen können [...] keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten abgeleitet werden.
- Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Städten [...] sind ebenfalls nicht herleitbar.
- Die Anteilswerte gegenüber den Bestandsflächen im Untersuchungsraum sowie dem städtischen Kaufkraftpotenzial lassen keine dominierende Stellung der künftig vergrößerten ALDI-Filiale im Markt erkennen.
- Das Erweiterungsvorhaben entspricht den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes im Sinne der Sicherung einer flächendeckenden und möglichst engmaschigen wohnungsnahen Versorgung.
- Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben den Vorgaben der Landesplanung.“

² BBE Standort- und Kommunalberatung, Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine Erweiterungsplanung in der Stadt Lengerich (Westf.) , Münster, August, 2013

Zur Realisierung des neuen Lebensmitteldiscounters ist der Abriss der bislang von ALDI genutzten Räumlichkeiten auf dem Grundstück erforderlich. Der neue Aldi-Markt ist im nördlichen Teil des Geltungsbereiches vorgesehen.

5.1.3 Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge

Durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb (vgl. 5.1.2) sowie Flächenpotenziale des „Mischgebietes“ (vgl. 5.1.1) mit Angeboten von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen wird ein Standort mit einer hohen Kundenfrequenz und einem großen Parkplatzbedarf entstehen. Auch wenn die integrierte Lage unmotorisierte Verkehrsbeziehungen (Fußgänger, Radfahrer) fördert, wird der überwiegende Teil von Kunden/Patienten/Klienten die Betriebsstätten mit dem Kraftfahrzeug aufsuchen. Dafür müssen ausreichende Stellplatzflächen zur Verfügung gestellt werden, die gewährleisten, dass kein Beparken benachbarter Bereiche stattfindet. Eine entsprechend große Stellplatzanlage, die sowohl dem „Sondergebiet Einzelhandel“ als auch dem „Mischgebiet“ dient, soll in verkehrsgünstiger Orientierung die Zuwegung und Andienung der Betriebsstandorte ermöglichen. Deshalb wird ein Zufahrtsbereich zur Tecklenburger Straße sowie eine entsprechend große Stellplatzanlage im Zentrum des Geltungsbereiches ermöglicht. Innerhalb dieser „Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung“ sind ca. 96 ebenerdige Stellplätze möglich. Damit können vsl. die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze abgesichert werden. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind innerhalb der Verkehrsfläche durch Festsetzung von „Privaten Parkflächen“ bestimmt. Für Spitzenbelastungen ist es allerdings auch möglich, weitere unmittelbar den Nutzungen zugeordnete Stellplätze innerhalb der beiden anliegenden Baugebiete zu errichten. Dafür ist eine Anzahl von ca. 20 – 25 Stellplätzen denkbar. Eine mehrgeschossige Stellplatzanlage innerhalb der dafür vorgesehenen „Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung“ wird ausgeschlossen, um das städtebauliche Gefüge durch entsprechend großvolumige Anlagen mit deren verkehrstechnischen Einrichtungen (z.B. Rampen) nicht zu belasten. Um ausreichend Raum für die Stellplatzanlage zu erhalten, wurde der Abriss der Wohngebäude (Tecklenburger Straße 14 und 16) vorgenommen. Zusätzlich ist der Abriss des heutigen ALDI-Marktes und des Gesundheitszentrums erforderlich. Das Gesundheitszentrum wird an neuer Stelle im Bereich der beiden Wohngebäude realisiert.

Um unregelmäßige Fahrzeugbewegungen zwischen den benachbarten Grundstücken mit ggf. zusätzlichen Immissionsauswirkungen zu verhindern, ist zu den westlichen / östlichen Plangebietsrändern ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Auf die Festsetzung eines nach Norden orientierten Ein- und Ausfahrtsverbotes kann angesichts der vorhandenen Höhenentwicklung verzichtet werden.

5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

5.2.1 Mischgebiet

Eine Beschränkung der Grundflächennutzung erfolgt auf Basis der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einem Wert von 0,6 GRZ (Grundflächenzahl). Damit entspricht der Wert weiterhin dem Höchstwert der BauNVO und trägt der örtlichen Situation Rechnung.

In Anlehnung an die Baustrukturen der Umgebung wird eine Geschossigkeit von maximal II Vollgeschossen vorgesehen. Angesichts der Festsetzung von Geschossigkeit und Gebäudehöhe wird auf die Festsetzung einer GFZ (Geschossflächenzahl) verzichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den Plangebietsgrenzen und ermöglicht im Westen eine randliche Begrünung.

Die Oberkante der Tecklenburger Straße weist Höhen von 78,09 bis 78,59 m ü NN in dem relevanten Nachbarbereich auf. Unmittelbar nördlich steigt das Gelände an, sodass der neue Eingang des „Gesundheits-Zentrums“ derzeit eine Höhe von 79,58 m ü NN aufweisen würde. Daran orientiert soll die zukünftige maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens max. 80,0 m betragen. Die daraus abgeleitete maximale Baukörperhöhe (Firsthöhe) ist auf 89,00 m ü NN begrenzt. Damit sind ca. 9 m hohe Baukörper möglich und eine diesbezügliche Einbindung in das städtebauliche Umfeld gewährleistet.

Als Bauweise wird eine „abweichende“ festgesetzt, die in Erweiterung der ansonsten „offenen Bauweise“ Baukörper mit mehr als 50 m Länge zulässt.

Die ausnahmsweise (als Ersatz für die bestehenden Nutzungen) zulässigen Nutzungen Optiker / Hörgeräteakustiker sowie Apotheke sollen in dem vorhandenen Rahmen mit einem geringen Entwicklungsspielraum weiterhin zulässig sein. Die Verkaufsfläche mit einer Zulässigkeit von auf die Kernnutzung ausgerichteten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird beschränkt, um negative Auswirkungen auf die Lengericher Innenstadt zu vermeiden.

5.2.2 Sondergebiet Einzelhandel

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich unter anderem aus der Dimensionierung der Verkaufsfläche. Zur Vermeidung schädlicher Umsatzverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen in Lengerich und Tecklenburg wird die Verkaufsfläche auf insgesamt max. 1.200 m² für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel beschränkt. Damit entspricht die Verkaufsflächengröße dem Ergebnis einer Verträglichkeitsanalyse³, die eine Verkaufsfläche von 1.200 m² als verträglich attestiert.

³ BBE Standort- und Kommunalberatung, Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine Erweiterungsplanung in der Stadt Lengerich (Westf.), Münster, August 2013

Zulässige Randsortimente sind zentrenrelevante Sortimente gemäß differenzierter Lengericher Sortimentsliste. Dabei dürfen diese Sortimente 10 % der Verkaufsfläche des Betriebes, jedoch max. 80 m² nicht überschreiten.

Neben der Begrenzung der Verkaufsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Damit können die, für die Nutzung erforderlichen, Baukörper auf der Fläche realisiert werden. Für die Bereitstellung einer ausreichenden Menge von Stellplätzen ist primär eine gesonderte „Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung“ (vgl. 5.3) vorgesehen. Deshalb ist eine Überschreitung der maximalen GRZ für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zuwegungen nicht zulässig.

Da nur eine eingeschossige Bauweise ermöglicht werden soll, wird ebenfalls auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet. Um die Baukörperhöhe dennoch zu begrenzen, wird weiterhin eine maximale Gebäudehöhe von 87,50 m ü NN festgesetzt. Bei einer gleichzeitig vorgegebenen Maximalhöhe für die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden von 80,50 m sind ca. 7 m hohe Baukörper möglich.

Aufgrund der üblichen Gebäudekubatur derartiger Einzelhandelsvorhaben wird die abweichende Bauweise festgesetzt und Baukörper mit mehr als 50 m Länge ermöglicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche der Sondergebietsfläche orientiert sich an den Plangebietsgrenzen und hält nur zu dem benachbarten Gebäude Nr. 18a einen größeren Abstand. Damit wird auch eine randliche Begrünung ermöglicht.

5.2.3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die notwendigen Stellplätze für die zukünftigen Nutzungen des Misch- und Sondergebietes werden über die Festsetzungen einer „Privaten Parkfläche“ zugunsten des Misch- und Sondergebietes gesichert. Sie werden dort nur in ebenerdiger Form ermöglicht. Daneben sind Stellplätze zusätzlich in den festgesetzten Baugebieten (MI-/SO-Gebiet) und dort auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche zulässig.

5.3 Gestaltung

5.3.1 Mischgebiet

Im „Mischgebiet“ sollen nur wenige und vom öffentlichen Straßenraum aus wirkende Vorgaben erfolgen. Diese beziehen sich zusätzlich zu den Höhenfestsetzungen bei den Baukörpern auf die Höhe von Einfriedungen zur Tecklenburger Straße sowie die Dachform (in Anpassung an die Nachbarbebauung) und wirken somit gestaltbeeinflussend auf das Bild des Verkehrsraumes.

5.3.2 Sondergebiet Einzelhandel

Durch die Platzierung der überbaubaren Grundstücksfläche kann im rückwärtigen Grundstücksbereich ein kompakter Baukörper entstehen. Dieser soll insbesondere hinsichtlich seiner Gebäudehöhe eine Einschränkung erfahren, die eine grundsätzliche Integration in das Siedlungsgebiet ermöglicht. Behilflich ist dabei die Höhensituation des vorhandenen Geländes, die eine gewisse Tieflage des Geltungsbereiches (max. ca. 1,5 m) gegenüber den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken bewirkt.

5.3.3 Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge

Wie auch beim „Mischgebiet“ gelten hier die zur Straße orientierten Regelungen der Höhe der Einfriedung. Weitere Gestaltungsfestsetzungen werden für entbehrlich erachtet.

Weiterhin ist geregelt, dass Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur noch an der Stätte der Leistung und damit auch innerhalb der den Baugebieten dienenden „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ zulässig sind. Durch die Festsetzung soll verhindert werden, dass zusätzlich zu den möglichen Werbeanlagen für zulässige Betriebe Fremdwerbung wie z. B. Plakattafeln den Planungsbereich im Hinblick auf das Erscheinungsbild negativ beeinflussen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt unmittelbar von der Kreisstraße K 2 (Tecklenburger Straße). Dazu soll die bereits vorhandene Zufahrt am südlichen Plangebietsrand genutzt werden.

Über diese Zufahrt sollen sowohl die Kundenverkehre als auch die Anlieferung erfolgen.

Die festgesetzte Stellplatzanlage ermöglicht die Herstellung von ca. 96 ebenerdigen Stellplätzen. Darüber hinaus sind zusätzliche Stellplätze innerhalb der beiden Baugebiete denkbar, sodass ausreichend viele Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können.

Eine verkehrstechnische Untersuchung⁴ kommt zu dem Ergebnis, „dass der Verkehrsfluss auf der Tecklenburger Straße ohne Störungen und sicher abfahren kann. Da sich der Rückstau nur auf dem Parkplatz abbaut, sind hierdurch keine Beeinträchtigungen auf die Tecklenburger Straße zu erwarten.“ Es ist allerdings ein Linksabbiegestreifen in der Tecklenburger Straße erforderlich.

⁴ Planungsbüro Hahm, Bebauungsplan Nr. 38 „Kirchpatt“ – Erweiterung eines Aldi-Marktes in der Tecklenburger Straße in Lengerich, Verkehrstechnische Untersuchung, Osnabrück, 07/2015

6.2 Technische Infrastruktur

Das auf dem Grundstück anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist nach § 9 der geltenden Entwässerungssatzung der Stadt Lengerich grundsätzlich in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Der Mischwasserkanal in der Tecklenburger Straße (DN 400) kann auch zukünftig das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser aufnehmen und im Verlauf problemlos ableiten.

Die Trinkwasserversorgung ist örtlich in ausreichendem Maße vorhanden. Eine Leitung 200 GG verläuft auf der Nordseite der Kreisstraße 2. Sie kann gleichzeitig als Löschwasser im Brandfall mit 192 m³/h zur Verfügung stehen.

7. Ökologie / Begrünung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer innerstädtischen Lage. Er ist im Bereich der Flurstücke Nr. 328 und 352 zu nahezu 100 % versiegelt.

Die Flurstücke Nr. 137 und 138 sind zurzeit im zur Kreisstraße orientierten Teil baulich genutzt. In den nördlichen Grundstücksbereichen befinden sich Gartenflächen.

Die direkte Nachbarschaft des Geltungsbereiches ist zweiseitig durch intensiv versiegelte Verkehrsflächen und ebenfalls zweiseitig durch Gartenparzellen mit unterschiedlichen Grünstrukturen gekennzeichnet.

Durch die beabsichtigten Nutzungsverschiebungen innerhalb des Geltungsbereiches wird die zulässige Versiegelung leicht erhöht. Dies wird durch die Vergrößerung der Stellplatzanlage bedingt. Eine Bepflanzung ist angesichts der bewusst intensiven innerstädtischen Nutzung nur an wenigen Stellen möglich.

Ein Pflanzstreifen soll insofern eine randliche Abgrenzung zu den nachbarlichen Gartenbereichen im Norden und Westen darstellen. Bäume innerhalb der Stellplatzanlagen sollen für Verschattung und klimatischen Ausgleich sorgen.

Bedeutsame ökologische Strukturen liegen in den bisherigen Gartenbereichen nicht vor. Bei Aufnahme der konkretisierenden Planung waren die Flächen freigeräumt und keine artenschutzrelevanten Strukturen vorhanden. Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist auch im nahen Umfeld nicht bekannt.

Beim Abriss baulicher Anlagen sind fachlich qualifizierte Begutachtungen auf Fledermausvorkommen durchzuführen und ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt durchzuführen.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Planaufstellung ist die Immissionssituation, die sich bei einer Realisierung der Planung einstellen wird, zu bewerten. Dabei sind einerseits die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen und andererseits die auf sensible Nutzungen innerhalb des Plangebietes einwirkenden Immissionen zu berücksichtigen.

8.1 Auswirkungen durch die Plangebietsnutzungen

Innerhalb Plangeltungsbereiches werden durch die zukünftig zulässigen Nutzungen insbesondere Geräusche bewirkt, die durch verkehrliche Aktivitäten auf den Flächen entstehen. Daneben werden jedoch weitere Schallereignisse wie Papierpresse, Lüftung, Kühlung wirksam. Diese Belastungen wurden gutachterlich⁵ untersucht.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Nutzungsvorgänge des geplanten ALDI-Marktes sowie die zusätzliche Stellplatznutzung des Geschäftshauses im „Mischgebiet“ bei Einhaltung nachfolgend benannter Schutzkriterien Geräuschimmissionen an benachbarten sensiblen Immissionsorten entstehen, die die zulässigen Richtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten. Bei den der Berechnung des Gutachtens zugrunde gelegten Schutzkriterien handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- „Öffnungszeit des ALDI-Marktes 06:15 bis 21:45 Uhr
- Asphaltierung der Fahrwege des Parkplatzes
- Ausweisung der Mitarbeiterstellplätze ALDI für nächtliche An- und Abfahrten [...]
- Begrenzung der Schalleistungspegel für Außenaggregate und Lüftungsöffnungen [...]
- nachts nur Anlieferung mit zwei Transportern (Sprinter)
- Teileinhausung der Verladezone mit Überdachung [...] (Schalldämmmaß Dach und Wand $R'_w \geq 25$ dB, akustisch dicht angeschlossen)
- Lärmschutzwand $h = 3,0$ m im Bereich der Stellplätze [...] (Schalldämmmaß $R'_w \geq 25$ dB)“

Die Wand erhält eine 5 m breite Öffnung, um dahinter liegende Bereiche erleichtert erreichen zu können. Diese Öffnung ist in der Schallberechnung berücksichtigt.

⁵ Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht Nr. 213234-02.01 über die Geräuschimmissionen durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Lengerich, Rheine, 19.05.2015

8.2 Auswirkungen auf die Plangebietsnutzungen

Das „Mischgebiet“ (hinsichtlich der dort zulässigen Wohnnutzung) sowie das „Sondergebiet“ (hinsichtlich von Büronutzungen) beanspruchen einen normierten Schutzanspruch, der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Es bestehen insbesondere Schalleinwirkungen aus der Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Auswirkungen dieser Verkehrsanlage wirken sich erheblich auf zulässige Wohnnutzungen aus. Der Umfang dieser Beeinträchtigungen wurde gutachterlich ermittelt.⁶ Das Gutachten kommt zu folgenden Aussagen:

„Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen in Mischgebieten anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in Teilen des Plangebietes eingehalten, insbesondere im Nahbereich der Tecklenburger Straße jedoch auch überschritten werden.“

„Hiernach ergeben sich zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der Lärmpegelbereiche IV und V [...]. Darüber hinaus sind in den Teilbereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.“

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich bereits im Eigentum des Investors / Vorhabenträgers, sodass der Einsatz von Bodenordnungsinstrumenten zur Realisierung der Planungsziele entbehrlich ist.

10. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW). Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.

⁶ Wenker & Gesing, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan der Stadt Lengerich Nr. 38 „Kirchpatt“, 1. Abschnitt, Gronau 14.08.2015

11. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha bisher ca.	Fläche in ha neu ca.	Fläche in % ca.
Sondergebiet Einzelhandel	0,30	0,28	38
Stellplatzanlage (Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung)	0,28	0,30	41
Mischgebiet	0,15	0,15	21
Gesamtfläche	0,73	0,73	100

12. Erschließungskosten

In den städtischen Haushalt sind keine öffentlichen Erschließungskosten einzustellen. Die Umsetzung der Planung erfolgt durch einen Investor.

13. Gestaltung

Das Stadtbild weist in dem berührten Raum nur teilweise homogene Strukturen auf. Deshalb werden nur wenige Gestaltungsfestsetzungen, die in erhöhtem Maße optische Relevanz haben, getroffen. Sie beziehen sich primär auf die zum öffentlichen Straßenraum.

II. Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Verbesserung und Stabilisierung des Nahversorgungsangebotes mit Lebensmitteln als „Entwicklungsstandort Nahversorgung“ im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Lengerich.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Geologie / Boden

Der zentrale Siedlungsbereich der Stadt Lengerich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Osnabrücker Osning“ und dort im Landschaftsraum „Tecklenburger Osning“.

Die geologische Beschaffenheit der Böden wird im Geodaten Server des Kreises Steinfurt als Schluff, tonig, sandig und Sand oft mit Grus, Steinen und Blöcken - gelb bis gelbraun beschrieben

Kenntnisse über schutzwürdige Böden liegen in diesem Bereich nicht vor.

In den versiegelten Bereichen ist keine belebte Oberbodenschicht vorhanden. Die Gartenbereiche sind anthropologisch überformt und bereits planungsrechtlich für eine Versiegelung zugelassen. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der rechtlich zulässigen Grundfläche muss dort je nach Festsetzung als Mischgebiet oder als Verkehrsfläche mit maximal 80 bzw. 100 % Versiegelung gerechnet werden.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Offene Gewässer sind innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. angrenzend nicht vorhanden. Eine Wasserschutzgebietsausweisung liegt großflächig als Wasserschutzzone IIIb vor.

1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der starken tatsächlichen und rechtlich zulässigen Versiegelung in großen Teilen des Plangeltungsbereiches sowie der zusätzlichen Flächenbefestigungen im Bereich der benachbarten Verkehrsflächen (Straße/Parkplatz) ist im Plangebiet von einem tendenziell trockenem/warmen Kleinklima auszugehen.

Die Lufthygiene wird zumindest im Nahbereich der Kreisstraße zudem von den Verkehrsemissionen beeinflusst.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes besteht aus einem trockenem Eichen-Buchenwald. Der Gehölzbestand zeichnet sich durch Stieleiche, Traubeneiche, Sandbirke, Espe, Salweide, Vogelbeere und Faulbaum aus.

Im Bereich der Flurstücke Nr. 328 und 352 sind bis auf wenige Einzelbäume innerhalb der Stellplatzfläche im südlichen Bereich keinerlei Grünflächen vorhanden. Die Hausgärten der Flurstücke Nr. 137 und 139 werden von einer Mischung aus heimischen- und Zierpflanzen geprägt. Insbesondere durch die nachbarlichen Nutzungen besteht eine deutliche anthropogene Beeinflussung. Es ist von einem Vorkommen von Kulturfolgerarten auszugehen. Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist nicht bekannt.

Auf Basis des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes ist in dem Bereich der Hausgärten eine Versiegelung zulässig. Durch den Verlust von Gartenflächen kommt es eventuell zu Verdrängungsprozessen in benachbarte, gleichartig strukturierte Bereiche.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist insbesondere von der Tecklenburger Straße her einsehbar und im Straßenrandbereich durch die Bauflucht der Gebäude stadtbildwirksam. Eine herausragende Ortsprägung liegt jedoch nicht vor. Der Abriss der beiden Wohngebäude Tecklenburger Straße 14 und 16 ist bereits planungsrechtlich abgesichert. Hierdurch wird der relativ klare Raumabschluss verkleinert.

1.6 Mensch / Gesundheit

Insbesondere aus dem Kraftfahrzeugverkehr der Kreisstraße (K 2) sowie aus dem Betrieb des bereits vorhandenen Discounters resultieren Emissionen, die teilweise zu Störungen empfindsamer Nutzungen in deren nahem Umfeld führen. Erhebliche, die Gesundheit beeinträchtigende Belastungen sind nicht bekannt.

Spezielle Erholungsfunktion weisen weder die Fläche selbst noch ihr unmittelbarer Nahbereich auf.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler und ökologisch relevante Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1 Boden

Durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Vergrößerung der Stellplatzfläche ist eine leichte Erhöhung der Versiegelung möglich. Durch die Vergrößerung der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ zu Lasten der Baugebietsflächen ergibt sich eine leichte Erhöhung der zulässigen Versiegelung. Die natürlichen Funktionen des Bodens gehen in den neu versiegelten Bereichen weitgehend verloren. Ein Verlust des anthropogen vorbelasteten Oberbodens kann dadurch reduziert werden, dass ein ortsnahes Verbringen der Aushubmassen erfolgt. Der belebte Teil der Böden kann dann umverlagert werden. Damit wird allerdings auch eine zumindest temporäre Störung der belebten Bodenschicht im Auftragsbereich bewirkt.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird in den unversiegelten Bereichen wieder der Versickerung zugeführt oder verdunstet werden. Ansonsten erfolgt eine Ableitung im vorhandenen Leitungssystem. Erhebliche Störungen der Grundwasserneubildung sind durch die beabsichtigten Nutzungsänderungen und die zusätzliche Versiegelung (geringen Umfangs) nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der beabsichtigten Nutzung nicht anzunehmen.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen können allenfalls geringe Veränderungen des lokalen Klimas entstehen. Die Versiegelung von Fläche bewirkt im Kontrast zu Freiflächen höhere Temperaturamplituden und eine tendenziell geringere Luftfeuchte.

Zum Ausgleich dieser Klimabeeinflussung sind Pflanzmaßnahmen vorgesehen, die im Bereich der Stellplatzanlagen zu einer Verschattung beitragen und eine Sauerstoffproduktion bewirken.

Von einer erheblichen Veränderung des Klimas oder der Lufthygiene ist angesichts dieser Maßnahmen und der relativ geringen Flächengröße im weiteren Umfeld nicht auszugehen.

Bei der Errichtung der neuen Gebäude sollen insbesondere die Außenhüllen der Bauwerke in hohem Maße an Klimaschutzkriterien orientiert werden. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Ideen im Dachbereich sind vorgesehen. Explizite Festsetzungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes jedoch nicht vorgesehen, um Spielräume für die bauliche Umsetzung zu erhalten.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch den bereits rechtlich zulässigen Verlust von Gartenflächen als Lebensraum sind keine zusätzlichen Verdrängungen von Arten anzunehmen.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Durch die modifiziert zulässigen Baumaßnahmen sind geringe Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die bislang tlw. vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Verkehrsfläche der K 2 erhält ein neues Gesicht, indem das Gebäude Tecklenburger Straße 13 abgerissen wird und die neuen baulichen Anlagen im Bereich der Tecklenburger Straße 14 bzw. 16 neu realisiert werden sollen.

Dennoch verbleibt eine Raumkante, die allein durch den Höhenversatz zwischen Straße und nördlich angrenzendem Gelände besteht.

Die Öffnung des Raumabschlusses an dieser Stelle ist insofern erforderlich, dass die rückwärtigen Bereiche (neuer ALDI-Markt) von der K 2 erreichbar und auch optisch erkennbar sein müssen, um von dessen Kunden auch angenommen zu werden.

2.6 Mensch / Gesundheit

Potenzielle Gefahrenquellen für die menschliche Gesundheit könnten sich im Planbereich vorwiegend aus der benachbarten Verkehrsanlage der Kreisstraße K 2 ergeben. Da es sich bei der neuen baulichen

Nutzung der Sondergebietsfläche ausschließlich um einen Nahversorgungsstandort handeln soll, wird dort eine immissionsempfindliche Wohnnutzung nicht zugelassen. Insofern sind Gesundheitsgefährdungen dort nicht zu erwarten.

Die sensiblen Nutzungen des „Mischgebietes“ können durch passive Schutzmaßnahmen vor erheblichen Auswirkungen der Verkehrsbeeinflussungen geschützt werden.

Zudem könnten die an das Mischgebiet angrenzenden Wohnhäuser im Westen von einer vollständigen Realisierung der Planung profitieren, da die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen durch eine durchgehende Bebauung abgeschirmt werden. Dieser Effekt ist in der bisherigen planungsrechtlichen Situation nicht gegeben.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Da es sich bei der Maßnahme primär um ein Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung in Lengerich handelt, ist der Eingriff grundsätzlich unvermeidlich. Durch den unmittelbaren Anschluss an die Kreisstraße kann der verkehrliche Erschließungsaufwand sehr gering gehalten werden.

Durch Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Stellplatzanlage und der randlichen Begrünung des Sonder- und Mischgebietes können kleinklimatische Auswirkungen reduziert werden.

Eingriffe in das Ortsbild werden durch eine Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen verträglich begrenzt. Eine Begrenzung von Einfriedungshöhen zum Straßenrand verhindert eine optische Verkehrsraumbeeinträchtigung.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren entbehrlich.

4. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben entstehen vsl. sehr nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf die Bodeninanspruchnahme im geringen Umfang sowie auf klimatische Funktionen. Zudem wird das Gebäude Tecklenburger Straße 12 im östlichen Bereich des Geltungsbereiches neu realisiert und dient gleichzeitig der Emissionsabschirmung.

Kleinklimatische Auswirkungen können allerdings innerhalb des Geltungsbereiches durch Bepflanzungsmaßnahmen (in den Randbereichen und auf der Fläche der Stellplätze) reduziert werden.

Lengerich, den

.....

(Möhrke)

Bürgermeister

Aufgestellt:

Osnabrück, 20.08.2015

Ri/Sc-13153031-12



Planungsbüro Hähm GmbH

**Differenzierte Lengericher Sortimentsliste
als Anlage zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 Kirchpatt,
I. Abschnitt – 1. Änderung**

A) nahversorgungsrelevante Sortimente

Sortimentsgruppe:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken (Arzneimittel)
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-, und Parfümartikel
- Reformwaren
- Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter, inkl. Hygieneartikel)

B) zentrenrelevante Sortimente

Sortimentsgruppe:

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
- Heim- und Haushaltstextilien, Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle
- Matratzen und Bettware (ohne Bettwäsche)
- Vorhänge und Gardinen
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Hausrat, Haushaltswaren und –artikel
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel (Lampen, Leuchten)
- Bücher
- Zeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (inkl. Künstler- und Bastelbedarf, Zeichenmaterial)
- bespielte Ton- und Bildträger
- Sportartikel und –geräte (ohne Sportgroßgeräte); Sportbekleidung und –schuhe
- Spielwaren (ohne Videokonsolen)
- Bekleidung und Wäsche (inkl. Pelz- / Kürschnerwaren, Miederwaren)
- Schuhe
- Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme)
- medizinische und orthopädische Artikel
- Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen
- Uhren und Schmuck
- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse (inkl. Zubehör; ohne Augenoptik)
- Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, und Münzen
- akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Antiquitäten,
- Antiquariate

C) nicht zentrenrelevante Sortimente

Sortimentsgruppe:

- KFZ-Zubehör
- Motorradzubehör
- Motorradbekleidung
- Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)
- Sauna
- Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune
- Herde, Ofen, Kamine
- Rollläden, Rollos, Markisen
- Fußbodenbeläge, Fliesen und Tapeten
- Wohnmöbel (inkl. Büro- und Küchenmöbel)
- Garten- und Campingmöbel
- Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore)
- Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
- Boote und Zubehör
- Reitsportspezifische Schuhe (Reitletten, Schaftstiefel)
- Reitsportzubehör (Sättel und Zubehör, Zaumzeug, Geschirre, Halfter Pferdedecken, Beinschutz, Stallhalfter, Futtermittel und –zusätze, Pflegemittel, Putzzeug, Stall- und Weidebedarf)
- Außenspielgroßgeräte (Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und –gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
- Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
- Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
- Kinderwagen
- Erotikartikel
- Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Bekleidung und Schuhe)
- Anglerbedarf
- Elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
- Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte ohne Einbaugeräte)
- Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
- Teppiche, Brücken, Läufer

Anmerkung:

Die vorstehende Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist nicht abschließend, d.h. dass ggfls. noch weitere Sortimente nicht zentrenrelevant sein können. Die Auflistung dient insofern zur Klarstellung, welche Sortimente in jedem Fall nicht zentrenrelevant sind.

Grundlage:

Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Innenstadt von Lengerich (Westf.) und Teilfortschreibung des Konzeptes;

BBE Handelsberatung Münster, Dipl. Kfm. Hans-Joachim Schrader, Dipl. Ing. Christian Paasche, Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch;

Münster, August 2015

Anhang:

Vorschlagsliste für Pflanzgebotstreifen entlang der Grundstücksgrenze

Folgende standortgerechte Gehölze/Bodendecker werden zur Pflanzung empfohlen:

Einzelbäume

Acer platanoides in Sorten	- Spitz-Ahorn
Alnus spaethii	- Erle
Carpinus betulus „Fastigiata“	- Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	- Esche
Gleditsia triacanthos in Sorten	- Gleditsie
Platanus acerifolia	- Platane
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	- Mehrbeere
Tilia cordata in Sorten	- Winterlinde

Bodendeckende Bepflanzung (Wuchshöhe bis 1 m)

Cotoneaster dammeri in Sorten	- Kriech-Zwergmispel
Euonymus fortunei	- Kirchspindel
Hedera helix	- Efeu
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera pileata	- Kriech-Heckenkirsche
Potentilla fruticosa in Sorten	- Fünffingerstrauch
Spiraea bumalda in Sorten	- Spierstrauch
Stephanandra incisa „Crispa“	- Kranzspiere
Symphoricarpos chenaultii „Hancock“	- niedrige Purpurbeere

Zur Einhaltung der Wuchshöhe sind auch Schnittmaßnahmen möglich.

Hinweis:

Bei der Pflanzung sind die Grenzabstände des Nachbarrechtes NRW zu beachten.