



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Intruper Weg“

Stand: Satzungsbeschluss 12/2006

Ziel und Anlass der Planung

Die Firma Gustav Schmidt jun. OHG; Poststraße 28, 49525 Lengerich möchte zur Sicherung des Standortes den Betrieb erweitern. Das Unternehmen ist im Bereich der Metall- u. Holzverarbeitung; Blechbearbeitung; Laser- und Kanttechnik, Schutzvorrichtungsbau etc. tätig und beschäftigt rd. 60 Mitarbeiter.

Die Erweiterung bezieht sich auf den südlich gelegenen Trockenraum der Lackiererei, der vergrößert werden soll. Zusätzlich übernimmt dieser Raum die Funktion eines Zwischenlagers.

Auf den Erweiterungsflächen setzt der rechtsgültige Bebauungsplan derzeit eine Fläche mit Pflanzbindung fest, d.h. die auf dieser Fläche vorhandenen Gehölze und Bäume (ca. 2000 m²) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch neue zu ersetzen. Um eine Überbauung der Fläche zu ermöglichen ist der Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern. Der Rat der Stadt Lengerich hat daher in seiner Sitzung am 16.05.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.115 „Intruper Weg“ einer zweiten Änderung zu unterziehen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Der Entwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 02.10.2006 -02.11.2006 öffentlich ausgelegen. Anregungen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der entsprechende Abwägungsvorschlag sind der Anlage zu entnehmen. Die Anregungen beziehen sich zum einen auf den Immissionsschutz, der im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen ist sowie auf die Waldumwandlung und dem einzuhaltenden Sicherheitsabstand zwischen Baukörper und die Waldrand. Um der notwendigen Verkehrssicherungspflicht Rechnung zu tragen, wird die Waldrandgestaltung in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem Landesbetrieb Wald und Holz durchgeführt. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird angeregt, einen Gewässerrandstreifen entlang des Gewässers II. Ordnung Nr. 1081 festzusetzen. In Abstimmung mit der Wasserbehörde werden 3 m für ausreichend gehalten, da die Gegenseite des Gewässers zur Räumung genutzt werden kann.

Inhalt der Planung

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 7.000 m², liegt in der Flur 169 der Gemarkung Lengerich und beinhaltet die Flurstücke 40, 49 und 50 (Teilbereiche).

Die festgesetzte Pflanzbindungsfläche wird im Rahmen der Änderung als überbaubare Gewerbefläche festgesetzt. Entlang des südlichen Geltungsbereiches wird die Baugrenze einheitlich in einem Abstand von 5 m festgesetzt. Dieses entspricht gestalterisch den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbegebiete. Daher kann auf der festgesetzten Pflanzbindungsfläche ein 5 m breiter Pflanzstreifen nach wie vor als Pflanzbindungsfläche erhalten bleiben.

Die östlich verlaufende Baugrenze wird nachrichtlich aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Festsetzung „Stellung der Gebäude“ wird für den Änderungsbereich aufgehoben, da sie gestalterisch dem einheitlichen Straßenbild der südlich geplanten Durchgangsstraße dienen sollte, die aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht realisiert werden kann.

Alle anderen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben von der Änderung unberührt.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist dem Naturraum „Osnabrücker Osning“, hier der Kleinheit „Lengericher Osningvorland“ zuzuordnen. Es liegt im südöstlichen Randbereich des Stadtgebietes und ist in südlicher und westlicher Richtung von Grünlandflächen und Wald, sowie Wohnbebauung im Osten mit großen Gärten eingefasst. Nördlich schließen sich Gewerbeflächen an. Auch in südlicher Richtung ist gewerbliche Baufläche geplant.

Der zu ändernde Planbereich befindet sich an der südwestlichen Begrenzung des Bebauungsplanes. Etwa 70 % der Fläche ist durch einen Parkplatz versiegelt, der in Richtung Süden durch einen Gehölzstreifen abgegrenzt wird. Da dieser Bereich keiner weiteren baulichen Änderung unterliegt bleiben die natürlichen Strukturen, hier der Gehölzstreifen, erhalten. Die übrige Fläche ist im nördlichen Teilbereich mit einer Größe von 520 qm bereits bebaut. Die sich in Richtung Süden anschließende Fläche mit einer Größe von 2000 qm ist mit Mischwald aus vorwiegend nicht bodenständigen Gehölzen wie Fichten und Pappeln bestockt. Im bestehenden Bebauungsplan ist diese Fläche als Pflanzbindung festgesetzt.

Die Waldfläche geht außerhalb des Plangebietes in einen naturnäheren Wald über, der auf Grund seiner Artenzusammensetzung der Kraut – und Strauchschicht sowie der Bestockung mit bodenständigen Gehölzen, wie Buchen, Eschen und Ahorn in einen Buchenwald teilweise mit Auwaldcharakter einzustufen ist. Dieser Wald wurde im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 118 „Poststraße“ als Wald festgesetzt.

In dem Erweiterungsbereich ist eine Überplanung von 1800 qm der Mischwaldfläche als gewerbliche Baufläche vorgesehen. Die sich südlich anschließenden 200 qm werden als Pflanzbindungsstreifen festgesetzt. Für die Waldfläche wurde bereits vom Vorhabenträger ein Umwandlungsantrag beim Forstamt Kreis Steinfurt gestellt, der mit der Auflage einer Erstaufforstung im Verhältnis 1 : 3 auf einer Ausgleichsfläche mit einer Größe von insgesamt 6000 qm genehmigt wurde.

Etwa 1500 qm des außerhalb des Plangebietes liegenden angrenzenden Waldbereiches ist aus Gründen der Verkehrssicherheit in Abstimmung des Forstamtes Kreis Steinfurt mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt in eine Waldrandgesellschaft umzuwandeln. Auch hier wurden dem Vorhabenträger Erstaufforstungen als Ausgleichsmaßnahme (im Verhältnis von 1:1, hier 1500 qm) auferlegt.

Als Ausgleichsflächen für die insgesamt 7500 qm aufzuforstende Fläche stehen die Ackerflächen Flur 154, Flurstück 98 (5000 qm) und Flur 186, Flurstück 131 tlw. (2500 qm) zur Verfügung. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Lengerich.

Der durch die Überplanung verursachte Eingriff in den Waldbereich gilt mit den oben genannten Vorgaben in Verbindung mit dem Waldumwandlungsantrag in Bezug auf die Mischwaldfläche im Plangebiet und auf die Beeinträchtigung der angrenzenden Laubwaldfläche als ausgeglichen.

Auf Grund des bereits genehmigten Waldumwandlungsantrages und der damit verbundenen Erstaufforstungen als Ausgleichsmaßnahme ist ein zusätzlicher Ausgleich im Bauleitplanverfahren gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Da es sich bei der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes um ein vereinfachtes Verfahren handelt, – eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor und Beeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bereits im Vorfeld ausgeglichen - kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen werden.