61

Stadt Lengerich

Protokollauszug

Beschlussvorlage 60/2007
öffentlich

Bezeichnung der Vorlage (kurze Inhaltsangabe): **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 "Lohesch" hier: Beschluss über vorgebrachte Anregungen und Satzungsbeschluss**								
Zuständig	Vorlagedatum	Abstimmungsergebnis						
		ein-stimmig	mit Stimmenmehrheit ja	nein	Enth.	Beschluss wie Vorschlag	wie Textteil
61	07.08.2007						
Beratungsfolge (Ausschüsse / Rat)	Gremientermin						
Ausschuss für Planung und Umwelt	**23.08.2007**						
Haupt- und Finanzausschuss	**28.08.2007**						
Stadtrat	**11.09.2007**	X				X	

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Lengerich beschließt

über die vorgebrachten Anregungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Lohesch“ gemäß der in der Sachdarstellung formulierten Stellungnahme der Verwaltung,

die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Lohesch“ gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung

und Begründung

Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 116 „Lohesch“ ist in seiner Urfassung mit Datum vom 14.03.1983 genehmigt worden.
Mit Datum vom 17.12.1998 hat der Rat der Stadt Lengerich u.a. diesen Bereich bereits geändert.
Der Änderungsbereich dieser 3. Änderung liegt südlich der Otto-Hahn Str. und wird östlich durch den Lohesch begrenzt. Die Änderung hat eine Größe von ca. 12.600 m², liegt in der Flur 167 und umfasst folgende Flurstücke: 142 tlw., 161, 162, 226.
Anlass dieser Änderung ist die Neuordnung der Baugrenzen und die Festsetzung der Grünflächen. Die Änderungsfläche, die derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, soll vermarktet werden. Zwei Betriebe, die bereits im Stadtgebiet ansässig sind, möchten Ihren Standort verlagern bzw. erweitern.
Zur besseren Ausnutzung und Nachverdichtung soll der östliche Grünstreifen der Stadt Lengerich in Teilbereichen der festgesetzten Gewerbefläche zugeschlagen werden. Die vorhandenen Bäume werden mit einer Erhaltungsbindung dauerhaft gesichert. Die Biotopvernetzung vom nördlich gelegenen Brandteich zur Ausgleichsfläche (Kiefernwald und Obstwiese) südlich der Iburger Straße ist damit weiterhin gewährleistet.

Inhalt der Planung

Zur besseren Ausnutzung der Flächen soll die Grünfläche der Stadt Lengerich im östlichen Bereich der 3. Änderung so reduziert werden, dass die vorhandenen Bäume erhalten bleiben. Dafür wird die Pflanzbindung einheitlich auf 15 m reduziert, so dass die Pflanzbindung noch eine Größe von 960 m² umfasst.
In einem Abstand von 5 m zu dieser Grünfläche wird die Baugrenze festgesetzt. Somit ist ein ausreichender Schutzbereich von 20 m für die zu erhaltende Baumreihe gewährleistet. Die

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird als in Teilbereichen als Gewerbefläche festgesetzt, da das Pflanzgebot bislang nicht umgesetzt worden ist. Aus Sicht der Stadt Lengerich ist das Pflanzgebot nicht mehr für erforderlich, da diese Flächen nicht als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen waren.
Hinsichtlich textlicher Festsetzungen sind die der 1. Änderung und Ergänzung weiterhin Bestandteil dieser Änderung.

Natur und Landschaft
Die Änderung des Plangebietes entspricht weitestgehend den tatsächlichen Gegebenheiten von Natur und Landschaft. Der mit Bäumen und Sträuchern bestockte Gehölzstreifen mit einer Länge von ca. 65 m begrenzt derzeit die als Acker genutzte Fläche.
Auf der Gesamtlänge der Fläche befindet sich ein zweireihiges Stieleichengehölz, bestehend überwiegend aus altem, starkem Baumholz mit einem durchschnittlichen Stammdurchmesser von 70 cm. Nordwestlich schließt sich ein Stangengehölz aus Schwarzerlen mit einer Fläche von etwa 250 m² an.
Der Eingriff im Zuge der Änderung des Plangebietes bezieht sich ausschließlich auf diesen nördlichen mit Erlen bestockten Bestandteil des Gehölzstreifens, der durch die geplante Verschmälerung auf insgesamt 15 m verloren ginge. Sämtliche Funktionen des Gehölzstreifens für Natur und Landschaft bleiben erhalten und werden durch diesen Verlust nicht wesentlich beeinträchtigt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung
Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren, d.h. gemäß § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewendet werden, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Nach der Legaldefinition ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung, der Umnutzung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Durch das beschleunigte Verfahren soll u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Diese Kriterien treffen auf diese Änderung zu.
Die Schwellenwerte, die zur Anwendung dieses Verfahrens erfüllt sein müssen, werden ebenfalls eingehalten. Desweiteren werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
In der Zeit vom 03.07.2007 bis einschließlich 03.08.2007 hat der Entwurf öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt worden.

Zum Entwurf ist seitens der Unteren Landschaftsbehörde folgende Anregung eingegangen:

Planungsrelevante Informationen
Am Südostrand des Plangebietes ist parallel zur Straße Lohesch ein Gehölzstreifen mit altem Baumbestand von der Planung betroffen. Der Gehölzstreifen ist in erheblichem Maße landschaftsprägend und hat hohe Artenschutzbedeutung. Das Vorkommen von Nist- und Lebensstätten zahlreicher besonders geschützter Arten (u.a. Vogelarten) ist sehr wahrscheinlich; auch die von streng geschützten Arten (Vogelarten, Fledermausarten) nicht auszuschließen.

Aus der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes, Seite 1 „Inhalt der Planung", geht hervor, dass ein ausreichender Schutzabstand von 20 m zwischen Bebauung und Baumreihe (Gehölz) angemessen ist. Dieser wird allerdings mit der vorliegenden Planung nicht erreicht. Die Berechnung in der Begründung ist fehlerhaft: der Abstand wird nicht erreicht, wenn die Baugrenze wie im Plan und Text festgelegt 5 m von der Grünfläche/Gehölzstreifen entfernt liegt (die Bäume müssten dann auf der Straße „Lohesch" stehen).

Anregungen zum Planentwurf
Die Festsetzungen sollten zum langfristigen Erhalt der genannten Schutzgüter optimiert werden und der gesamte Gehölzstreifen, nicht nur einzelne Elemente wie im Planentwurf vorgesehen, den Status „Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" erhalten. In diesem Zusammenhang sollte auch auf einen ausreichenden Abstand zwischen der Bebauung und den Gehölzstreifen geachtet werden.

Die Bebauungsgrenze sollte so korrigiert werden, dass der langfristige Erhalt des Gehölzstreifens besser gewährleistet werden kann.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft
Planungsrelevante Informationen
Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Steinfurt

Sonstige Hinweise
Im Plangebiet/Änderungsbereich oder direkt angrenzend sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (MBl.NRW.2005 S. 582) vom 14.03.2005 bekannt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

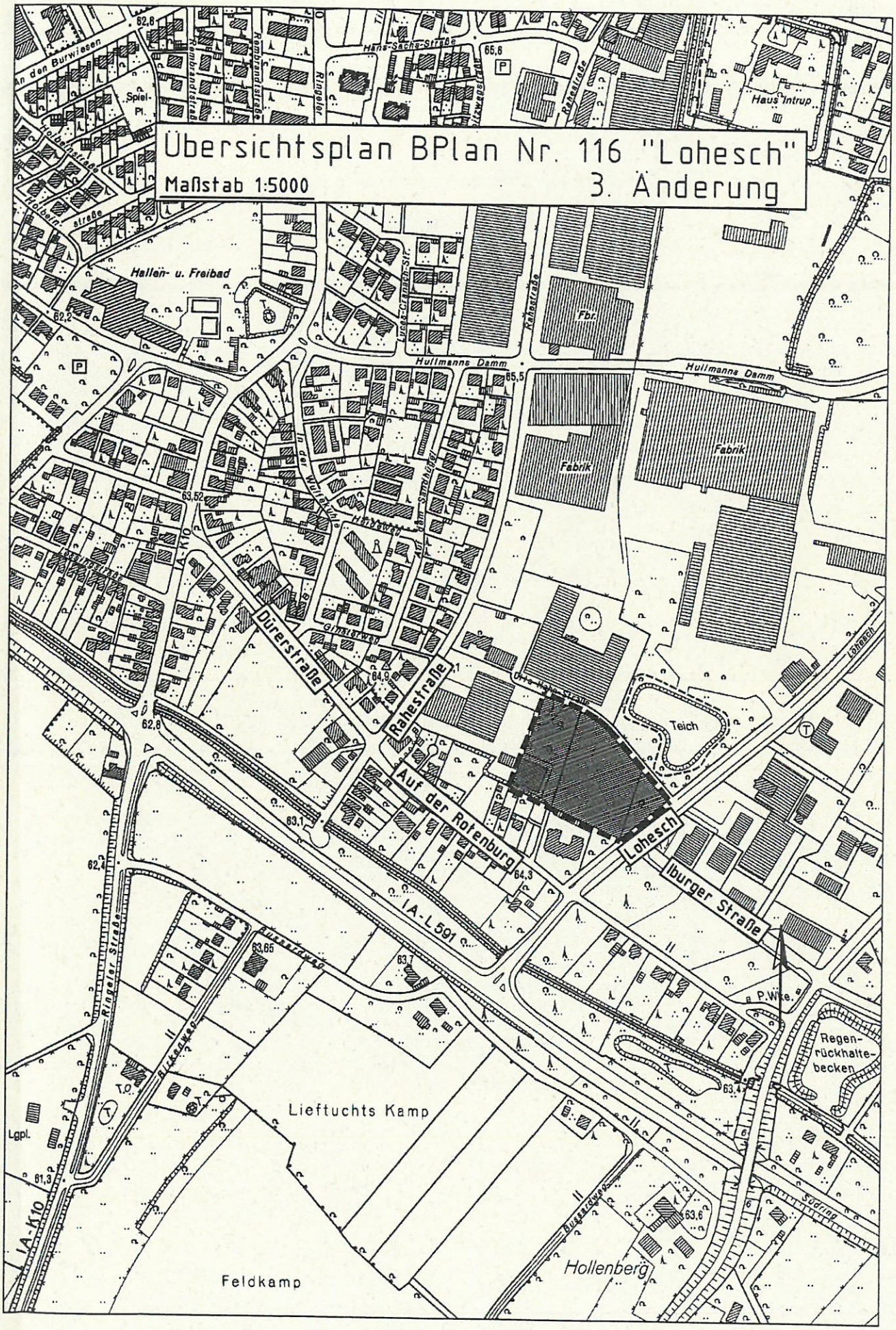
Es ist richtig, dass die Begründung in der Ausführung hinsichtlich der Abstände fehlerhaft ist. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet und angepasst.
Der Schutzbereich beträgt insgesamt 20 m. Im Vorfeld der Planung hat es Abstimmungsgespräche mit der Unteren Landschaftsbehörde gegeben. In einem Vorortttermin wurde der Bestand auf 10 m (ohne Kronenbereich) als erhaltenswert festgelegt. Da der Kronenbereich aufgrund von Luftbilder seitens der Unteren Landschaftsbehörde auf 17 m ermittelt wurde, ist der Pflanzbindungsbereich auf 15 m erweitert worden und die Baugrenze ebenfalls nochmals um 5 m verschoben worden.
Die Festsetzungen reichen damit zum langfristigen Erhalt der genannten Schutzgüter aus, es werden mit der Festsetzung der „Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" nicht nur einzelne Elemente erhalten.

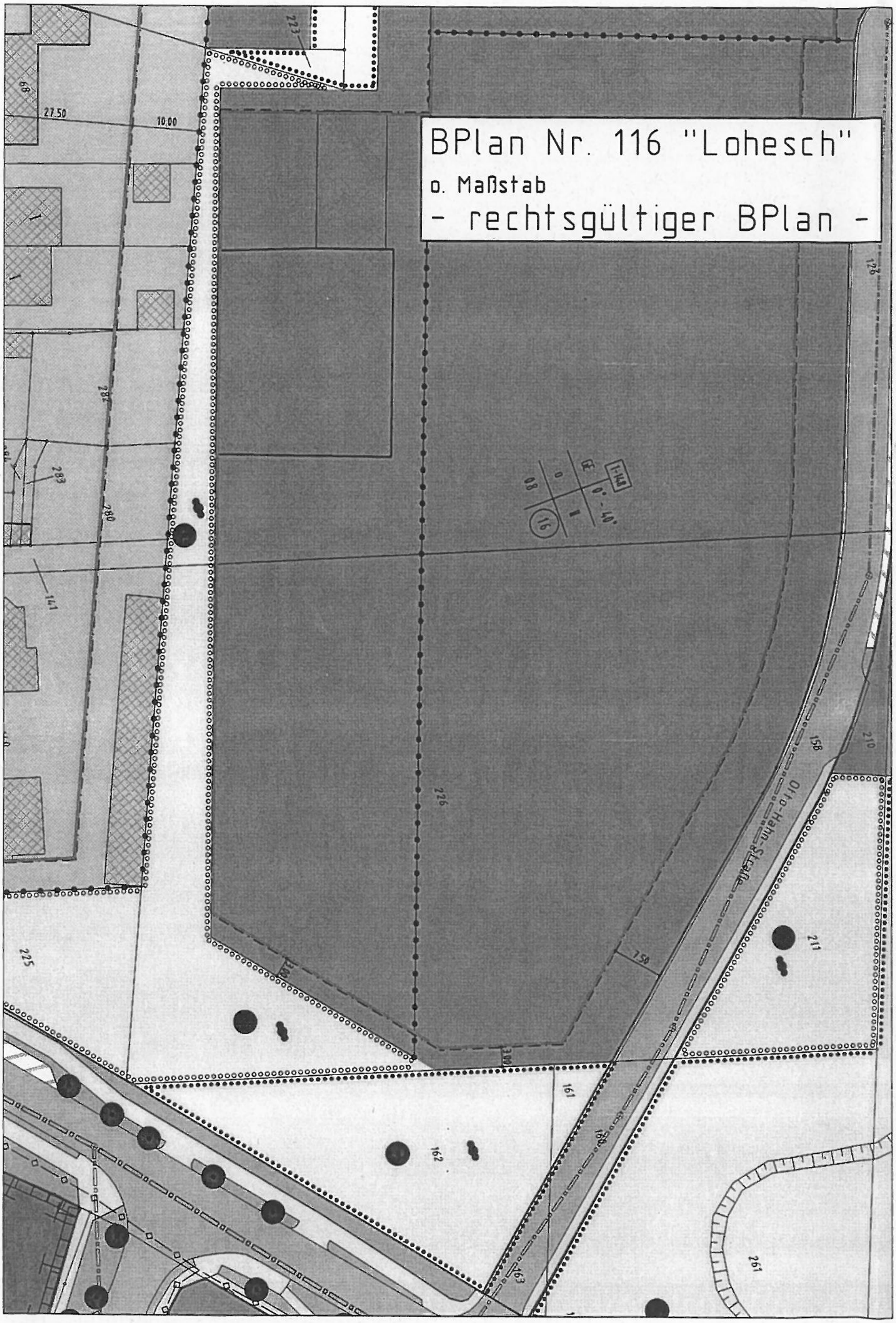
Finanzielle Auswirkungen

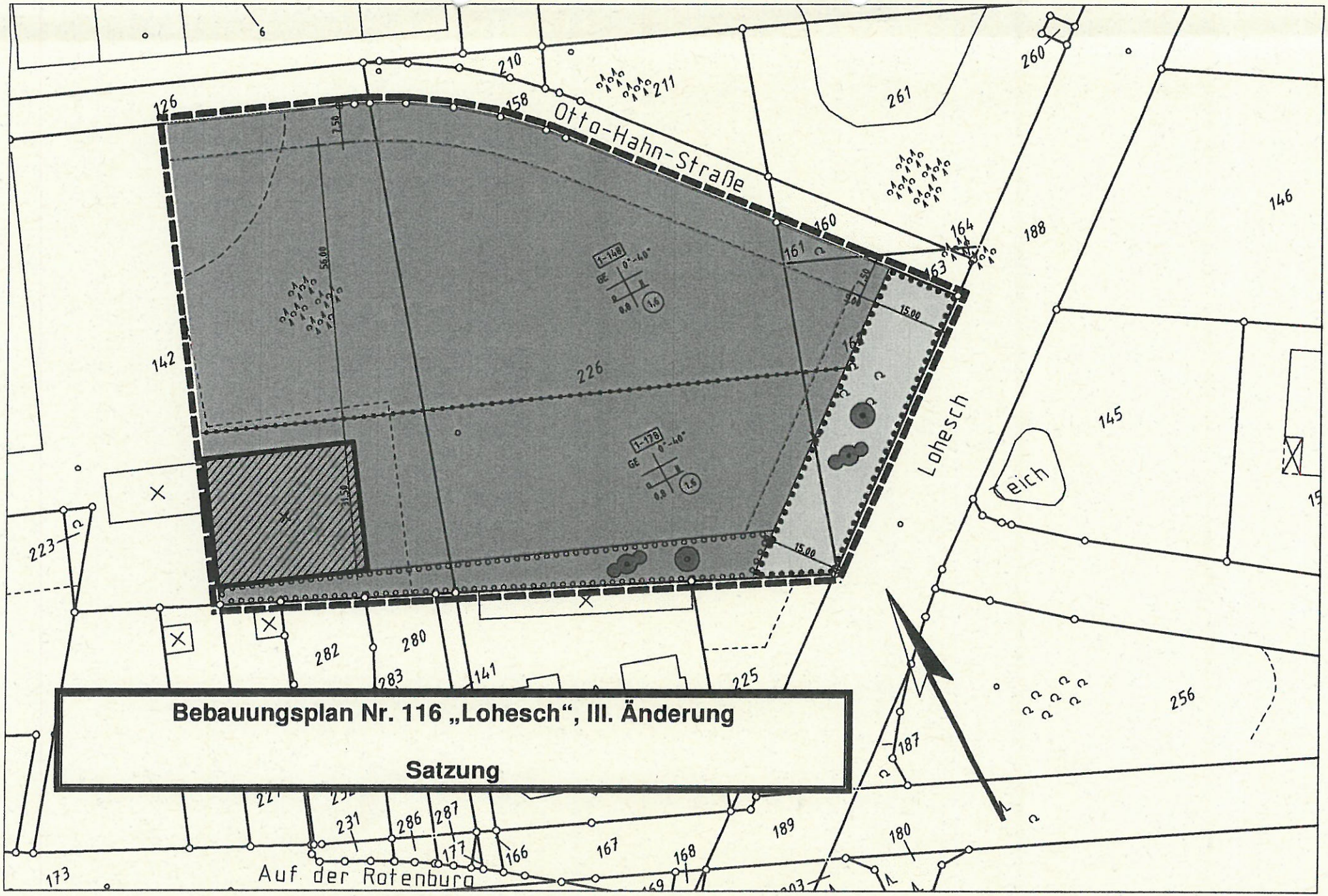
keine

Sichtvermerke (Bitte dem Original beilegen)

Fachdienstleitung	Fachbereichsleitung	beteiligte FB / FD	Genehmigungsvermerk Der Bürgermeister
61	3	18	


Übersichtsplan BPlan Nr. 116 "Lohesch"
Maßstab 1:5000
3. Änderung
Hallen- u. Freibad
Hullmanns Damm
Fabrik
Fabrik
Fbr.
Haus Intrup
Teich
Dürerstraße
Rahestraße
Auf der Rotenburg
Lohesch
Iburger Straße
IA-L591
IA-K10
Ringeler Straße
Lieftuchts Kamp
Feldkamp
Hollenberg
Regen-
rückhalte-
becken
Lgpl.
Spiel-
Pl.
Hans-Sachs-Straße
Rembrandtstraße
Ringeler
Rahestraße
Lohesch
Südring
Bussardweg
Birkenweg
Ginsterweg
Hardeweg
Lucas-Cranach-Str.
Holbeinstraße
An den Burwiesen
P.Wke.


BPlan Nr. 116 "Lohesch"
o. Maßstab
- rechtsgültiger BPlan -
27.50
10.00
282
283
141
226
126
158
210
Otto-Hahn-Straße
211
7.50
225
161
162
163
261


Otto-Hahn-Straße
Lohesch
Teich
Auf der Rotenburg
Bebauungsplan Nr. 116 „Lohesch“, III. Änderung
Satzung