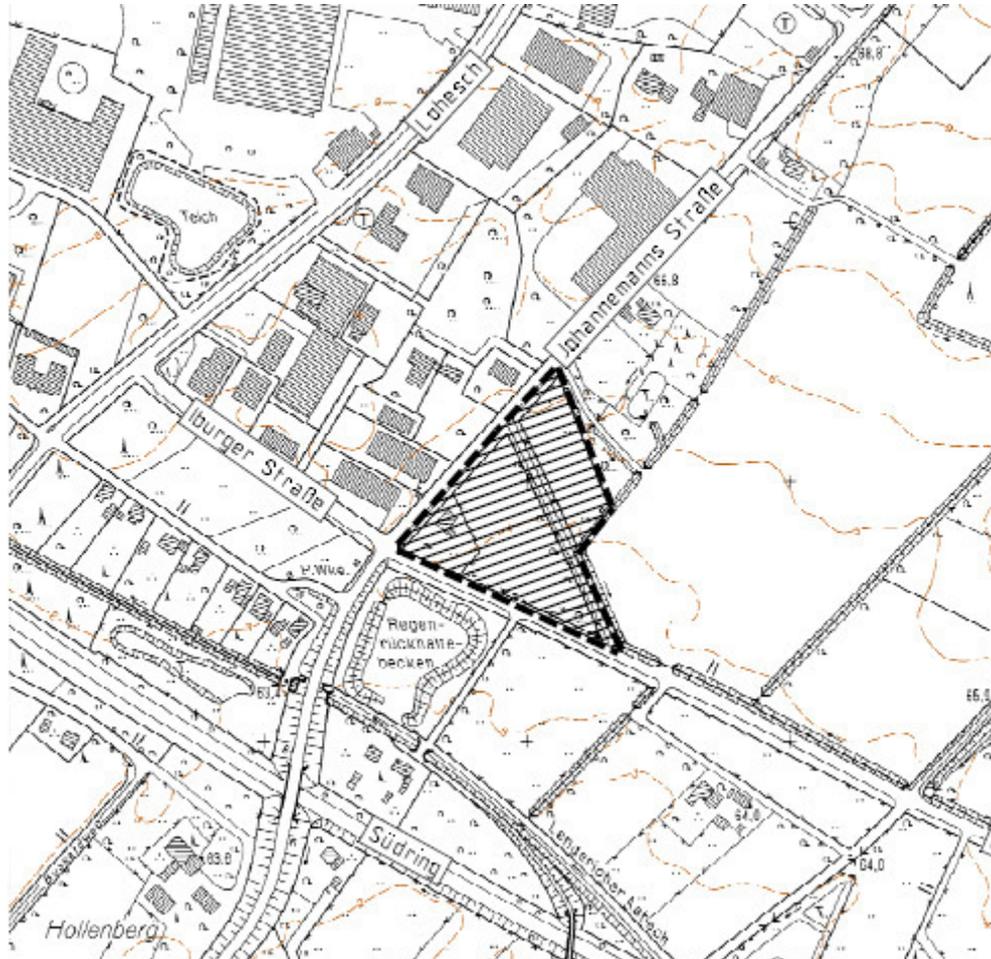


Bebauungsplan Nr. 119 „Johannemanns Straße“

Stand: Satzung 11/08



Begründung zum Bebauungsplan

Gliederung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele
 - 1.1 Lage des Plangebietes
 - 1.2 Planungsrechtliche Situation
 - 1.3 Erfordernis und Ziel der Planung
2. Inhalte des Bebauungsplanes
 - 2.1 Bauweise
 - 2.2 Erschließung
 - 2.3 Eingriffsermittlung und Bewertung
 - 2.4 Ver- und Entsorgung, Hauptleitungen
 - 2.5 Immissionsschutz
3. Altlasten
4. Denkmalschutz

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet in einer Größe von ca. 1,54 ha befindet sich im südlichen Stadtgebiet im Übergang zum Außenbereich und umfasst folgende Flurstücke der Flur 169 in der Gemarkung Lengerich: Flurstück 12, 13, 14 und 39.

Das Änderungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Osten durch Ackerland und Gehölzstreifen, in Richtung Süden durch die Iburger Straße, westlich wird der Geltungsbereich durch die Johannemanns Str. begrenzt.

1.2 Planungsrechtliche Situation

1.2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, vom 12.11.1998 stellt für den Geltungsbereich Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar. Daher werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt und eingehalten.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit trägt dieser Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung. Für die Fläche, die als Mischgebiet festgesetzt wird, werden keine zusätzlichen Wohnnutzungen zugelassen, sondern lediglich nicht störendes Gewerbe. Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

1.3 Erfordernis und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, der ortsansässigen Fa. Prall Tec die Möglichkeit zu geben, an ihrem Standort zusätzliche dringend benötigte bauliche Erweiterungsmöglichkeiten umzusetzen. Durch die Expansion des Unternehmens werden weitere Arbeitsplätze geschaffen. Die Fa. Prall Tec stellt Prallmühlen für die Naturstein- und Recyclingindustrie her.

Geplant ist die zusätzliche Errichtung einer Maschinenhalle auf der gegenüberliegenden Straßenseite des jetzigen Betriebsstandortes.

Die Fläche gehört der Stadt Lengerich und liegt im Außenbereich. Da sich unterhalb des projektierten Flurstücks 39 noch eine weitere Fläche im Besitz der Stadt Lengerich befindet, wird der Bebauungsplan bis zur Iburger Straße aus dem Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet entwickelt.

2. Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Bauweise

Die Festsetzungen im Geltungsbereich orientieren sich an das angrenzende Gewerbegebiet westlich der Johannemannsstraße. Die Gehölzstrukturen im Geltungsbereich werden zum Teil erhalten und werden mit einer Pflanzbindung gesichert.

Im Plangebiet befindet sich ein Wohnhaus. Um zusätzliches Wohnen auszuschließen, wird das Mischgebiet gestaffelt. Das bestehende Wohngebäude darf lediglich im untergeordneten Maße erweitert werden. Im Mischgebiet 2 ist das Wohnen ausgeschlossen. Hier darf im ortsüblichen Rahmen ein nicht störender Gewerbe- oder Handwerksbetrieb errichtet werden. Im Abstand von 50 m zum Wohngebäude sind alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I-VII ausgeschlossen. Über ein Gutachten ist nachzuweisen, dass das Wohnen im Mischgebiet nicht beeinträchtigt wird. Im nachfolgenden Gewerbegebiet sind Betriebsarten der Abstandsklasse VII zulässig (Abstand 100 m).

Das Gewerbegebiet lässt die offene Bauweise zu, um die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu gewährleisten. Davon abweichend sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Es hat sich herausgestellt, dass für viele Gewerbebetriebe im Rahmen der Prozesskette eine 50 m lange Gewerbehalle nicht ausreichend ist. Die Baugrenzen zur Straße sind im ortsüblichen Maße in einem Abstand von 3 m festgesetzt. Zu den Gehölzstreifen wird jeweils ein Schutzabstand von 10 m berücksichtigt.

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die „Johannemanns Str.“ und ist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt gesichert.

2.3 Eingriffsermittlung und Bewertung

Naturräumlich lässt sich das Plangebiet dem Ostmünsterland und hier der naturräumlichen Untereinheit der Hohner Mark zuordnen.

Das Plangebiet befindet sich östlich des Gewerbegebietes „Lohesch“ am südöstlichen Stadtrand und ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Umgeben von landwirtschaftlicher Nutzfläche und einem Regenrückhaltebecken ragt das Plangebiet in den Außenbereich hinein, jedoch befinden sich 300 Meter weiter nordöstlich weitere gewerblich genutzte Flächen.

Das Umfeld ist kleinräumlich reich strukturiert und gegliedert mit Stillgewässern, Äckern, Grünland, Fließgewässern, Gehölzstreifen sowie einer Obstbaumallee und aufgrund dieser Vernetzungsstrukturen von besonderer Bedeutung für den Biotopverbund. Nördlich schließt sich eine kleinere Waldparzelle mit altem Baumbestand an, die im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt ist.

Das Plangebiet selbst besteht aus zwei Ackerflächen, die von einem Gehölzstreifen durchzogen werden. Es wird von kleineren Fließgewässern umgrenzt. Darüber hinaus befindet sich dort ein bewohntes Grundstück mit größerem Garten.

Bestandsaufnahme der Biotope (siehe Anlage Biotoptypenkartierung)

1. Maisacker
2. Gehölzstreifen
Gehölzstreifen mit älterem, überwiegend standortgerechtem Baumbestand
Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*),
Pappel (*Populus hybr.*), Hasel (*Corylus avellana*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Traubenkirsche (*Prunus padus*), Weißdorn (*Crataegus spec.*)
3. Getreideacker
4. Garten
Intensiv gepflegter Garten
5. Einzelbäume
Drei Stieleichen, junges Baumholz
6. Einzelbäume
Zwei Stieleichen, älteres, starkes Baumholz

7. Baumreihe
Bachbegleitende Baumreihe, Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
8. Einzelbaum
Stieleiche, altes, starkes Baumholz, Durchmesser ca. 1 Meter

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich zwei Fließgewässer und ein Graben mit extensiv gepflegten Ufersäumen und sowie die Obstbaumallee der Iburger Straße.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Die Bewertung des jetzigen Zustandes beplanter Flächen wird nach dem Osnabrücker Modell vorgenommen. Der Eingriffsflächenwert ergibt sich aus der Größe und dem Biotopwert einer Fläche und wird in Werteinheiten ausgedrückt.

Bewertet werden die von dem Eingriff betroffenen Flächen. Die beiden Ackerflächen gehen durch den Eingriff vollständig verloren. Der Gehölzstreifen soll zwischen den beiden Ackerflächen ebenfalls entfernt werden, so dass nur etwa die Hälfte des Gehölzes im östlichen Bereich des Plangebietes erhalten bleibt. Zwei einzeln stehende ältere Eichen könnten durch die zukünftige Nutzung beeinträchtigt werden. Auch sie werden in der Eingriffsermittlung berücksichtigt.

1. Maisacker

Größe: 0,6242 ha

Biotopwert: 0,8

Eingriffsflächenwert: 0,4994 WE

2. Gehölzstreifen

Der 14 Meter breite Gehölzstreifen mit überwiegend standortgerechtem Baumbestand und gut ausgebildeter Strauch- und Krautschicht erhält den Biotopwert 2,6. Etwa 50 % der Gehölzfläche gehen durch den Eingriff verloren.

Größe: 0,147 ha,

Biotopwert: 2,6

Eingriffsflächenwert: 0,3822 WE

3. Getreideacker

Größe: 0,4098 ha

Biotopwert: 1,0

Eingriffsflächenwert: 0,4098 WE

6. Einzelbäume

Die beiden älteren Stieleichen mit einem Durchmesser von 40 bis 50 cm sind durch zukünftige Baumaßnahmen gefährdet. Zudem zeigt ein Baum geringere Vitalität durch hohen Totholzanteil und damit geringere Widerstandsfähigkeit hinsichtlich Baumaßnahmen oder anderen Beeinträchtigungen. Deshalb wird ein Verlust dieser beiden Einzelbäume in Anrechnung gebracht.

Größe: 0,02 ha

Biotopwert: 2,0

Eingriffsflächenwert: 0,04 WE

Summe Eingriffsflächenwert: 1,3314 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Die von dem Eingriff betroffenen Flächen gehen durch die anzunehmende Versiegelung vollständig verloren.

Als Kompensation für den Verlust der Biotopfunktionen werden Bäume an geeigneten Standorten nachgepflanzt. Die vorhandene Obstbaumallee wird ergänzt und die freizuhaltenen Flächen der Gewerbeflächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt.

Der verbleibende Gehölzstreifen (Biotop Nr. 2) und ein Einzelbaum (Biotop Nr. 8) werden mit einem Erhaltungsgebot mittels entsprechender Festsetzungen versehen. Drei weitere Einzelbäume (Biotop Nr. 5) werden zum Zwecke ihrer Erhaltung in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Anpflanzung von Gehölzen auf den Gewerbeflächen

Bei der Ermittlung des Kompensationswertes für die Bepflanzung der unversiegelten Gewerbeflächen wird die Flächengröße abzüglich der maximal möglichen Versiegelung entsprechend einer Grundflächenzahl von 0,8 angenommen.

Die Inwertsetzung erfolgt für eine Gestaltung der Grünanlagen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, die insbesondere als Schutzpflanzungen vor dem verbleibenden Gehölzstreifen (Biotop Nr. 2) und die nördlich angrenzende, naturnahe Waldparzelle vorzusehen sind, mit einem Biotopwert von 0,8.

Größe: 0,2362 ha

Wertfaktor: 0,8

Kompensationswert: 0,1888 WE

Als Gehölzpflanzungen sollen heimische Bäume und Sträucher wie beispielsweise Feldahorn, Bergahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Hundsrose und Weidenarten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sollte verzichtet werden.

Ergänzung der Obstbaumallee

Mit der Anpflanzung von 3 Obstbäumen soll eine Lücke in der Obstbaumallee ergänzt werden. Diese Maßnahme erhält einen Biotopwert von 1,3.

Größe: 0,015 ha (30 x 5 m)

Wertfaktor: 1,3

Kompensationswert: 0,0195 WE

Summe Kompensationswert: 0,2083 WE

Ermittlung des Kompensationsdefizits

Aus der Differenz des Eingriffsflächenwertes (1,3314 WE) und des Kompensationswertes (0,2083 WE) ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 1,123 WE.

Als externer Ausgleich ist die Aufforstung von bodenständigem Laubwald mit einem Biotopwert von 2,5 auf einer Ackerfläche mit einem 15 Meter breiten Saum einer Stilllegungsfläche mit einem Biotopwert von 1,2 geplant: $1,123 / 1,3$ (Maßnahmenwert abzüglich Ausgangswert der Fläche) = 0,864 ha.

Zusätzlich ist in Abstimmung mit der Forstbehörde der Funktionsverlust des Gehölzstreifens im Verhältnis 1:1 auszugleichen (2.609 m²).

Für die Aufforstung von Wald steht die städtische Fläche Flur 189, Flurst. 25 zur Verfügung.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 119 „Johannemanns Straße“ liegt innerhalb des Entwässerungsgebietes III (Johannemanns Straße) welches im Mischsystem entwässert wird.

In der Johannemanns Straße ist in den Jahren 1999-2000 der Mischwasserhauptsammler III mit Stauraumkanal III, Entlastungswehr, und Regenrückhaltebecken III mit Vorflut zum Gewässer Nr. 1000 Lengericher Aa Bach erstellt worden.

Nach dem mit Bescheid der Bezirksregierung vom 01.07.1997 genehmigten Zentralabwasserplan (ZAP) ist die Entwässerung des Einzugsgebietes III im Mischsystem generell vorgesehen. Dabei wird aber auch grundsätzlich auf die Erfüllung des § 51a LWG hingewiesen.

Nach § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Im Zusammenhang mit der in der Genehmigung zum ZAP geforderten Aufgabe des Regenüberlaufs „Bahnhofstraße“ und des Regenbeckens „Stöppelweg“, die Mischwasser direkt in Gewässer einleiteten, wurde das Entwässerungsgebiet III - abweichend von den Vorgaben des Zentralabwasserplanes - überarbeitet und geändert. Gleichzeitig wurden die Forderungen der DIN EN 752 und des § 51a LWG für dieses Teileinzugsgebiet berücksichtigt und angewandt. Heute wird das Kanalnetz im Entwässerungsgebiet III durch den Betrieb eines Stauraumkanals mit Entlastungswehr und Regenrückhaltebecken bewirtschaftet.

Die Änderungsanzeige zum ZAP wurde von der Bezirksregierung mit Bescheid vom 19.08.1998 nach § 58 LWG genehmigt; die wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem mischentwässerten Gebiet III wurde am 07.09.1998 erteilt.

Mit der Verlegung des Stauraumkanals in der Johannemanns Straße wurde die Umlegung des Gewässers Nr. 1075 erforderlich. Die Genehmigung gem. § 31 (3) WHG wurde am 03.12.1999 mit der Maßgabe der naturnahen Gestaltung des Gewässers erteilt.

Nach Maßgabe der genehmigten Änderungsanzeige zum ZAP soll das Bebauungsplangebiet Nr. 119 „Johannemanns Straße“ als Erweiterung des Gewerbegebietes im Trennsystem entwässert werden.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist über Freigefällekanäle mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserstauraumkanal in der Johannemanns Straße oder an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Iburger Straße vorgesehen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in das Gewässer Nr. 1075 einzuleiten.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird davon ausgegangen, dass die Leitungen ausreichend dimensioniert sind.

2.5 Immissionsschutz

Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ist gem. Abstandsliste so geregelt, dass negative Auswirkungen auf das Wohnhaus im Plangebiet sowie außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten sind.

Ausnahmeregelungen für die Zulassung von Betrieben niedrigerer Abstandsklassen sind im Textteil enthalten, sofern hier der Immissionsschutz für benachbarte Bereiche gewährleistet ist.

3. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Altlasten nicht bekannt.

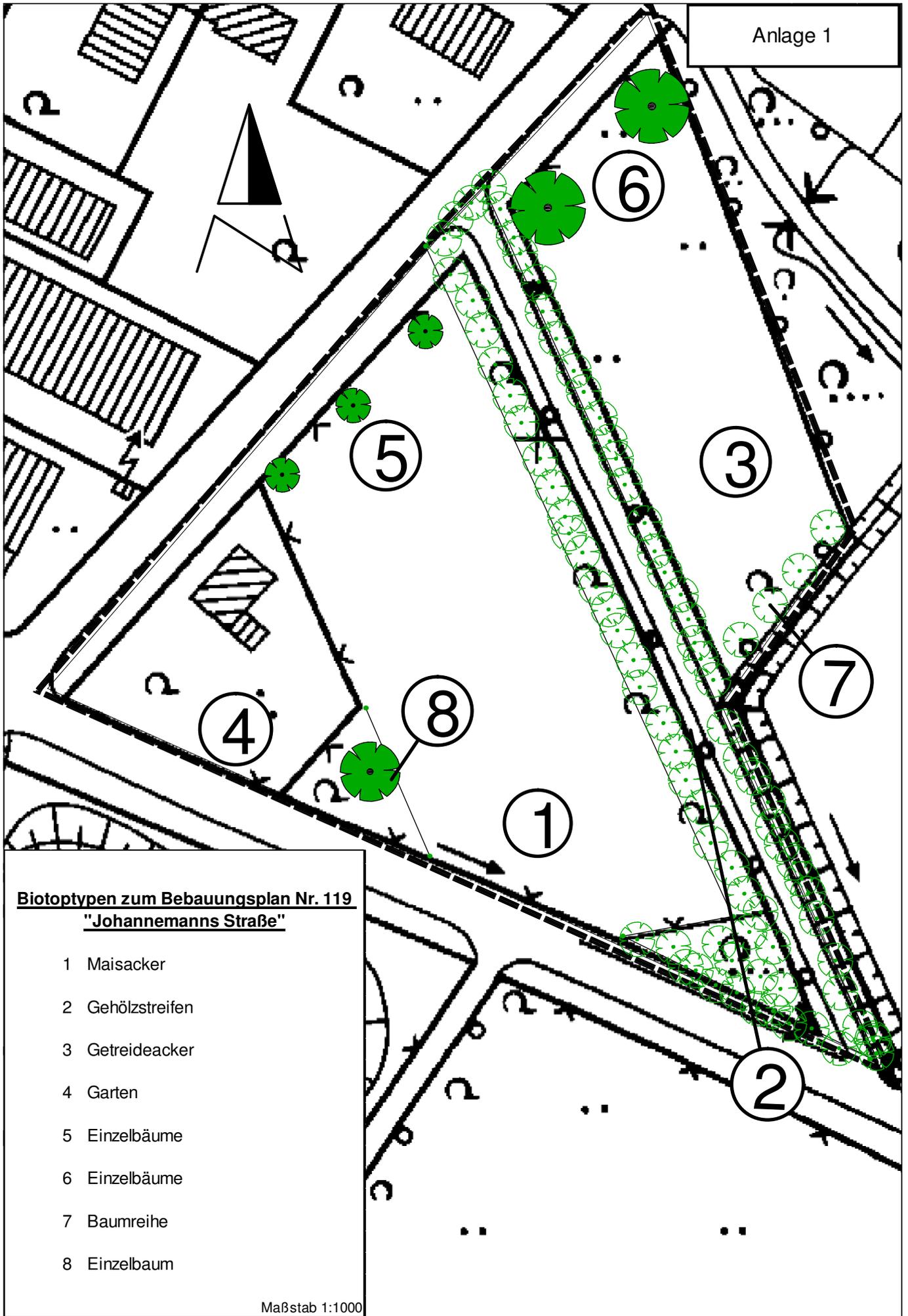
4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich und im nahen Umfeld befinden sich keine denkmalwerten Objekte. Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Lengerich von 07.11.1991, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern sind gesondert zu berücksichtigen und entsprechend zu formulieren.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Entsprechende Hinweise zum Umgang bei möglichen Bodendenkmälern im Zuge von Bau- und Erdarbeiten werden in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Lengerich, den

(Prigge)
Bürgermeister



**Biotoptypen zum Bebauungsplan Nr. 119
"Johannemanns Straße"**

- 1 Maisacker
- 2 Gehölzstreifen
- 3 Getreideacker
- 4 Garten
- 5 Einzelbäume
- 6 Einzelbäume
- 7 Baumreihe
- 8 Einzelbaum