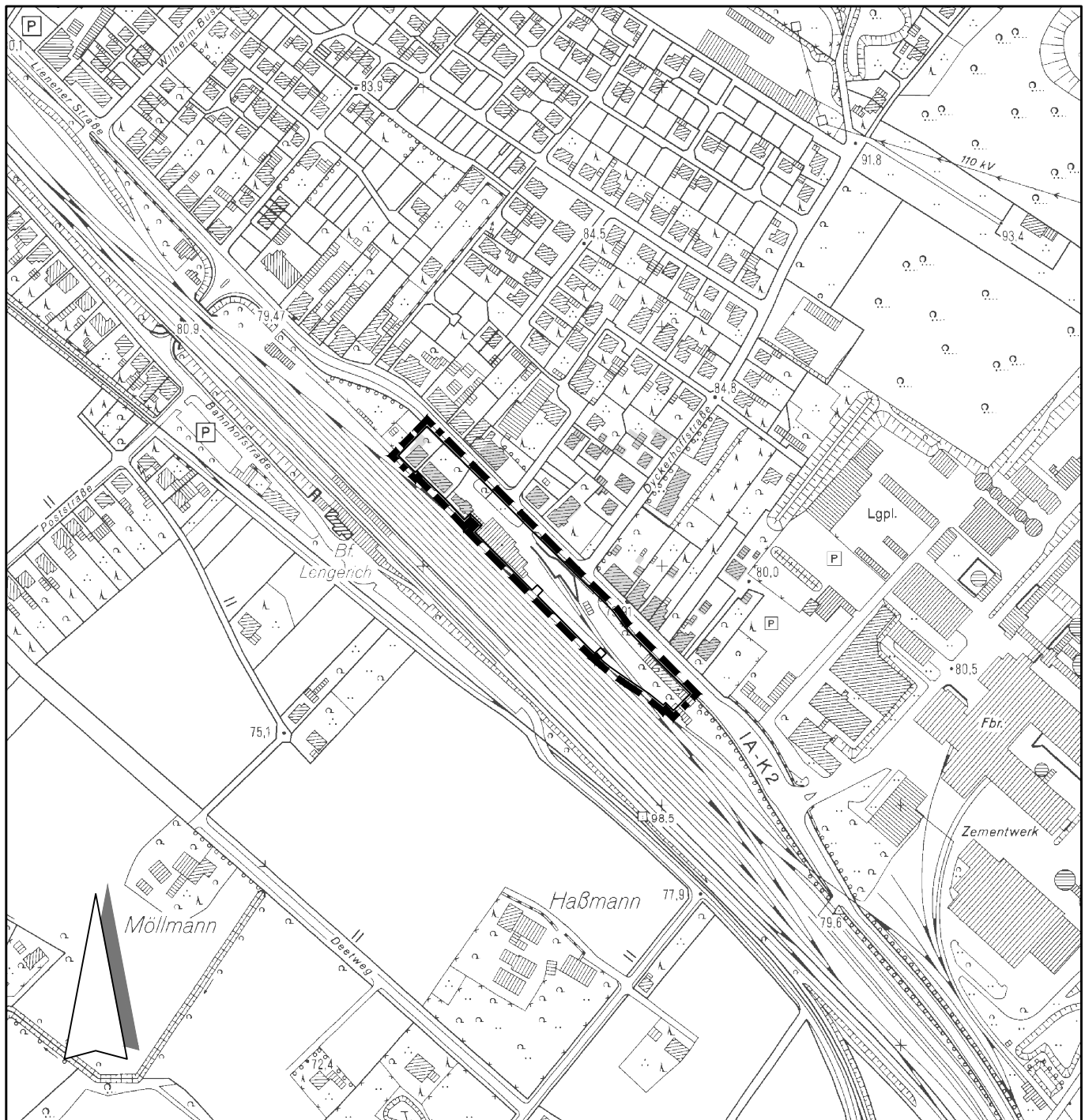


Stadt Lengerich

Bebauungsplan Nr. 125 "Güterbahnhof"

Begründung zur Satzung



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. 125 „Güterbahnhof“
Begründung zur Satzung

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-12175011-25 / 18.09.2013

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	5
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	6
4.	Situation des Geltungsbereiches.....	6
5.	Planungskonzeption	7
5.1	Art der Nutzung	7
5.1.1	Sondergebiet Einzelhandel	7
5.1.2	Mischgebiet.....	7
5.2	Maß der Nutzung / Bauweise	8
5.2.1	Sondergebiet Einzelhandel	8
5.2.2	Mischgebiet.....	9
5.3	Gestaltung.....	9
5.3.1	Sondergebiet Einzelhandel	9
5.3.2	Mischgebiet.....	10
6.	Erschließung.....	11
6.1	Verkehrerschließung	11
6.2	Technische Infrastruktur	11
7.	Ökologie / Begrünung	12
7.1	Sondergebiet Einzelhandel	12
7.2	Mischgebiet.....	12
7.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
8.	Immissionsschutz.....	13
8.1	Sondergebiet Einzelhandel	13
8.2	Mischgebiet.....	13
9.	Kampfmittelbeeinflussung	14
10.	Planverwirklichung / Bodenordnung.....	14
11.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	14
12.	Flächenbilanz	15
13.	Erschließungskosten	15

II.	Umweltbericht	16
1.	Einleitung.....	16
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellung des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	16
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	16
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	22
2.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellung des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	22
2.1.1	Geologie / Boden	22
2.1.2	Gewässer / Grundwasser	24
2.1.3	Klima / Lufthygiene	24
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	25
2.1.5	Orts- / Landschaftsbild	25
2.1.6	Mensch / Gesundheit	26
2.1.7	Kultur / Sachgüter.....	26
2.1.8	Wechselwirkungen	26
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.2.1	Boden.....	26
2.2.2	Gewässer / Grundwasser.....	27
2.2.3	Klima / Lufthygiene	27
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	28
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild	28
2.2.6	Mensch / Gesundheit	29
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	30
2.3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	30
2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	30
2.3.2.1	Bewertungsverfahren.....	30
2.3.2.2	Kompensationsberechnung	32
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	38

3. Zusätzliche Angaben	39
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	39
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	39
3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	41

Anhang:

Sortimentsliste

Pflanzenlisten

Auszug aus Altlastenkataster

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Lengerich hat am 11.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Güterbahnhof“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes liegt im östlich des Stadtzentrums gelegenen Stadtteil Hohne. Er liegt zwischen der Lienener Straße (K 2) und der der Eisenbahnstrecke Wanne-Eickel/Hamburg.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Lengerich, Flur 110, und beschränkt sich auf die Flurstücke Nr. 61, 215, 373, 411 (tlw.) und 412. Er ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Grundlage der Planung ist die Liegenschaftskarte des Kreises Steinfurt, zur Verfügung gestellt vom ÖbVI Burkhard Quatmann, vom 13.11.2012 im UTM-ETRS89-System.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Die Bahnflächenentwicklungsgesellschaft des Landes NRW (BEG) hat die Flächen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes veräußert und damit für kommunale Entwicklungsvorstellungen verfügbar gemacht. Die erforderliche Entbehrlichkeitsprüfung ist abgeschlossen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes von 2007 wurde dieser Bereich als „alternativer Nahversorgungsstandort“ für den Raum Lengerich/Hohne ausgewiesen, da an dem bestehenden Standort (EDEKA-Markt, Schlesierstraße) keine bzw. nur sehr begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind und mittelfristig ein Verlust der Nahversorgung für den Stadtteil Hohne zu befürchten ist.

Um einen entsprechenden Nahversorgungsstandort im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes entwickeln zu können, ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich. Dies soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen. Zur Wahrung des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs sollen die unmittelbar nördlich angrenzenden Baukörper und Flächen in die Planung mit einbezogen werden.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich ist der Geltungsbereich des Plangebietes bislang als „Bahnanlage“ dargestellt. Die erforderliche 12. Änderung des FNP wird deshalb im Parallelverfahren gem. § 2 (4) und § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. In diesem Verfahren wird die Standortwahl weitergehend begründet.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der bislang überwiegend als „Bahnanlagen“ dem Fachplanungsrecht unterliegende Geltungsbereich stellt sich als lang gestreckte Fläche zwischen den Gleisanlagen der DB AG und der Lienener Straße (K 2) dar.

Die Flächen des Geltungsbereiches bewegen sich höhenmäßig zwischen 79 und 81 m über NN. Die größten Höhen befinden sich im Bereich der ehemaligen Verladerampe. Eine einheitliche Neigungsrichtung ist nicht feststellbar.

Die Flächen sind teils mit Gebäuden unterschiedlicher Bausubstanz bebaut, teils als Verkehrsflächen in Verbindung mit der Gebäudenutzung gestaltet.

Bei den Gebäuden im südlichen Teil des Geltungsbereiches handelt es sich um die Lagerhalle und das Magazingebäude des ehemaligen Güterbahnhofes. Außerdem sind Reste ehemaliger Verladerampen vorhanden. Die Gebäude im nördlichen Teil werden gewerblich (Flurstücke 412) bzw. wohnbaulich genutzt. Die Bauwerke weisen unterschiedliche Baustile, Materialien und Geschossigkeit (I bis II) auf.

In Teilbereichen befinden sich Grünstrukturen verschiedenster Qualität (wie z. B. Ziergarten, Sukzessionsfläche).

Neben einigen hochstämmigen Einzelbäumen und Ziergehölzen befinden sich im südlichen Teil mehrere Gehölzstrukturen als Sukzession.

5. Planungskonzeption

Die Stadt Lengerich möchte die baulichen Strukturen im westlichen Bereich des Stadtteils Hohne derart entwickeln, dass ein zusammenhängender Siedlungsraum mit eigenen Versorgungsstrukturen erhalten wird. Dazu soll der Bereich um den ehemaligen Güterbahnhof durch die planungsrechtliche Absicherung bestehender und insbesondere die Ermöglichung neuer Nutzungen stabilisiert werden.

5.1 Art der Nutzung

5.1.1 Sondergebiet Einzelhandel

Es ist vorgesehen, ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft als Vollsortimenter zu errichten. Die Verkaufsfläche soll auf maximal 1.160 m² Gesamt-Verkaufsfläche begrenzt werden. Zur Abrundung des Nahversorgungsangebotes sollen als zugehörige Betriebe bzw. Betriebsteile ein Backwarengeschäft mit max. 65 m² sowie ein Fleischwarengeschäft mit max. 45 m² Verkaufsfläche in der Gesamtverkaufsfläche möglich sein.

Um keine direkte Konkurrenzsituation zum Stadtzentrum Lengerich zu erzeugen, die die Funktionalität des Stadtkerns nachhaltig beeinträchtigt, wird die Art der Nutzung 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.

5.1.2 Mischgebiet

Die drei Flurstücke nördlich des ehemaligen Güterbahnhofes weisen sowohl gewerbliche Strukturen (derzeit Kfz-Handel) als auch Wohnnutzungen auf. Diese Funktionsmischung entspricht damit der überwiegenden Ausprägung der Nutzungsstrukturen auf der gegenüberliegenden Seite der Lienener Straße (K 2). Eine Fortführung der Nutzungsmischung wird im Hinblick auf die Bewahrung eines stabilen Siedlungsraumes entlang einer Haupteerschließungsstraße als wünschenswert erachtet. Deshalb soll der Fortbestand des Nutzungsspektrums als „Mischgebiet“ planungsrechtlich festgesetzt werden.

Ein Ausschluss von Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6 – 8 (Gartenbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) 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 der kleingliedrig gemischten Strukturen beitragen können, vermieden werden.

Die Beschränkungen des Einzelhandels sollen verhindern, dass die benachbart für das „Sondergebiet – Einzelhandel“ getroffenen Verkaufsflächenreglementierungen als „Ergänzungsstandort“ umgangen werden.

Die Beschränkung der gebäudebezogenen Wohnungsanzahl soll eine Errichtung größerer Mehrfamilienhäuser und damit eine überwiegende Wohnnutzung im „Mischgebiet“ vermeiden.

5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

5.2.1 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 Lienen wird die Verkaufsfläche auf insgesamt max. 1.160 m² für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel beschränkt. Damit entspricht die Verkaufsflächengröße dem Ergebnis einer Verträglichkeitsanalyse¹. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf bestehende Betriebe der gleichen Standortkategorie sind nicht auszuschließen. Diese sollen jedoch vor dem Hintergrund der Verbesserung der Gesamtversorgungssituation im westlichen Siedlungsraum hingenommen werden.

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

Neben der Begrenzung der Verkaufsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Damit können die für die Nutzung erforderlichen Baukörper auf der Fläche realisiert werden. Für die Bereitstellung einer ausreichenden Menge von Stellplätzen ist eine deutlich höhere Flächeninanspruchnahme erforderlich. Deshalb ist eine Überschreitung der maximalen GRZ für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zuwegungen bis zum Wert von 0,8 zulässig.

Da nur eine eingeschossige Bauweise ermöglicht werden soll, ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl entbehrlich. Um die Baukörperhöhe dennoch zu begrenzen, wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt sich auf den nördlichen Teil der Sondergebietsfläche und ermöglicht eine Platzierung von Baukörpern in dem Raum zwischen zwei Fahrleitungsmasten der

¹ BBE Standort- und Kommunalberatung, Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse für eine großflächige Planung in der Stadt Lengerich (Westf.), Münster, März 2013

DB AG. Da das Grundstück einen engen Zuschnitt aufweist, werden die nördlichen und südlichen Baugrenzen eng an den Grundstücksgrenzen platziert.

5.2.2 Mischgebiet

Über den baulichen Bestand hinaus soll eine Vergrößerung der Baukörper vor allem in Richtung der Lienener Straße zugelassen werden, um eine dichtere Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Eine Beschränkung der Grundflächennutzung erfolgt auf Basis der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einem Wert von 0,4 GRZ (Grundflächenzahl). Damit bleibt der Wert unter dem Höchstwert der BauNVO und trägt damit der besonderen Situation hinsichtlich der Lärmvorbelastung zwischen Bahnlinie und Straßenfläche Rechnung. Darüber hinaus orientiert sich die hier festgesetzte überbaubare Fläche an den ermittelten Werten des Schallgutachtens.

In Anlehnung an die Baustrukturen der Umgebung wird eine Geschossigkeit von maximal II Vollgeschossen vorgesehen. Angesichts einer Festsetzung von GRZ und Geschossigkeit ist die zusätzliche Festsetzung einer GFZ (Geschossflächenzahl) entbehrlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist an den Rändern des „Mischgebietes“ ausgerichtet.

Die zu den Gleisanlagen orientierte Baugrenze berücksichtigt mit einem Grenzabstand von 3,0 m weitgehend den vorhandenen Abstand der Baukörper zum Nachbargrundstück der Bahn.

Im Bereich der Gebäude Lienener Straße Nr. 58 und 60 ragen die Balkone als untergeordnete Bauteile über diese Baugrenze hinaus.

Zur Lienener Straße wird ein Baugrenzenabstand von 8,5 m vorgesehen. Damit bleibt ein Schutzabstand zur Verkehrsfläche gewahrt.

Die Bauweise richtet sich ebenfalls nach der Umgebungsbebauung und wird als „offen“ und zusätzlich als Einzel- bzw. Doppelhausbebauung festgelegt.

5.3 Gestaltung

5.3.1 Sondergebiet Einzelhandel

Durch die Platzierung der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Kreisstraße und Bahnanlagen entsteht vsl. ein kompakter Baukörper. Dieser soll insbesondere hinsichtlich seiner Gebäudehöhe eine Einschränkung erfahren, die eine grundsätzliche Integration in das Siedlungsgebiet ermöglicht. Darüber hinaus sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin Vorgaben zur Einfriedung vorgesehen, die eine optische Einengung des Straßenraums verhindern. Gleichzeitig sollen eine Begrünung zur Straße sowie eine Begrünung der Stellplatzanlage erfolgen, um eine optische Aufwertung des Gebietes zu bewirken.

Einfriedungen zur Lienener Straße sollen hinsichtlich ihrer Höhenausprägung sowie ihrer Transparenz reglementiert werden, um eine Offenheit und Großzügigkeit des Verkehrsraums zu bewirken.

5.3.2 Mischgebiet

Auch im Mischgebiet sollen nur wenige und vom öffentlichen Straßenraum aus wirkende Vorgaben erfolgen. Diese beziehen sich ebenfalls auf die Höhe und Transparenz der Einfriedungen und wirken somit gestaltbeeinflussend auf das Bild des Verkehrsraumes.

Weiterhin ist geregelt, dass Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur noch an der Stätte der eigenen Leistung 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 weiterhin direkt von der Kreisstraße K 2 (Lienener Straße). Die Einzelhandelsnutzung soll über eine neu zu errichtende Zufahrt erreichbar gemacht werden. Über diese Zufahrt sollen sowohl die Kundenverkehre als auch die Anlieferung erfolgen. Die ursprünglich angedachten zwei Zufahrten zur Stellplatzanlage wurden aus Verkehrssicherungsaspekten auf eine beschränkt.

Die festgesetzte Stellplatzanlage ermöglicht die Herstellung von ca. 70 - 90 ebenerdigen Stellplätzen.

Das Mischgebiet kann über die bestehenden Grundstückszufahrten verkehrlich erschlossen werden.

6.2 Technische Infrastruktur

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Entwässerungsgebietes I „Hohne“, welches im Mischsystem entwässert wird.

Der Mischwasserkanal in der Lienener Straße kann auch zukünftig das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser aufnehmen und im Verlauf problemlos ableiten. Eine Freistellung vom Anschluss und Benutzungszwang für Niederschlagswasser zur Versickerung, Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser oder zur ortsnahe Einleitung in das Gewässer Nr. 1080 wird nicht in Aussicht gestellt.

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

Eine Mischwasserleitung DN 1000 quert das Sondergebiet parallel zur Gewässerverrohrung des Wasserlaufes Nr. 1080. Diese Verrohrungen werden durch ein Leitungsrecht gesichert.

Die Trinkwasserversorgung ist örtlich in ausreichendem Maße vorhanden. Eine Leitung 125/150 GG verläuft auf der Nordseite der Kreisstraße 2. Sie kann gleichzeitig als Löschwasser im Brandfall mit 72 m³/h zur Verfügung stehen.

7. Ökologie / Begrünung

7.1 Sondergebiet Einzelhandel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf einer Fläche, die sich entlang der in Nutzung befindlichen Bahnanlagen der DB AG erstreckt. Etwa $\frac{3}{4}$ der Fläche unterlag langjährig der Bahnnutzung als Güterbahnhof mit Lagerhalle, Schienenanschluss, Verladerampen und Werkstattgebäuden. Diese baulichen Anlagen wurden in ihrer Nutzung aufgegeben und unterliegen inzwischen in unterschiedlichem Maße dem Verfall. Die Räume zwischen den baulichen Anlagen zeigen Sukzession von Kräutern und Gehölzen.

Der nördliche Teil der Flächen soll intensiv als bebaute Flächen für die beabsichtigte Einzelhandelsnutzung verwendet werden. Über die zulässige Grundfläche von GRZ 0,6 hinaus ist eine Flächeninanspruchnahme gemäß § 19 (4) BauNVO von max. 0,8 zulässig. Grünstrukturen sind von daher primär in den Randbereichen vorgesehen. Um die Stellplatzfläche jedoch unter gestalterischen als auch kleinklimatischen Gesichtspunkten aufzuwerten, ist eine randliche Begrünung mit Bodendeckern, Sträuchern und Einzelbäumen vorgesehen.

7.2 Mischgebiet

Im Bereich des Mischgebietes werden keine spezifischen Festsetzungen zur Begrünung formuliert. Damit sollen derzeit noch nicht erkennbare Entwicklungstendenzen dieses Bereiches nicht behindert werden. Es ist jedoch erforderlich, die gemäß § 19 (4) nicht versiegelbare Baufläche gemäß BauONRW gärtnerisch zu gestalten.

7.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der südliche Teil der Plangebietsflächen soll zukünftig nicht baulich genutzt werden, sondern als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ der Kompensation von Eingriffen im intensiv genutzten Nachbarbereich dienen. Es ist vorgesehen, einen trocken/warmen Ruderalstandort zu entwickeln.

Zu artenschutzrechtlichen Belangen und vorgesehenen Maßnahmen siehe II 2.1.4 und 2.2.4.

8. Immissionsschutz

8.1 Sondergebiet Einzelhandel

Innerhalb des Teiles des Plangeltungsbereiches, der als Sondergebiet festgesetzt ist, sind keine immissionsempfindlichen Nutzungen vorgesehen. Deshalb sind für das Einzelhandelsvorhaben keine bauleitplanerischen Schutzmaßnahmen gegenüber den angrenzend vorhandenen Schallquellen erforderlich.

Durch den Betrieb der im Sondergebiet ermöglichten Anlagen sind jedoch ggf. Auswirkungen auf die nähere Umgebung zu erwarten.

Diese resultieren vorwiegend aus der verkehrlichen Frequentierung (Kunden- und Lieferverkehre) des Geltungsbereiches und in geringem Umfang aus dem unmittelbaren Betrieb (Kühlung/Lüftung) der Einzelhandelseinrichtung selbst. Die schalltechnischen Auswirkungen wurden in einer gesonderten Begutachtung² untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass bei einem Verzicht auf Belieferungen zur Nachtzeit und maximalen Marktöffnungszeiten von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr „die vorgegebenen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an den relevanten Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden“. Voraussetzung dafür ist, dass die Anlieferung je nach exakter Lage eine Abschirmung/Einhausung erfährt. Im Gutachten wurde mit einer 2 m hohen Wand gerechnet. Die exakte Maßnahmenrealisierung kann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden.

8.2 Mischgebiet

Das „Mischgebiet“ beansprucht hinsichtlich der dort zulässigen Wohnnutzung einen normierten Schutzanspruch, der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Es bestehen insbesondere Schalleinwirkungen aus der Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem Betrieb der angrenzenden Bahnanlagen.

Die Auswirkungen dieser Verkehrsanlagen wirken sich erheblich auf Wohnnutzungen aus. Der Umfang dieser Beeinträchtigungen wurde gutachterlich ermittelt.³ Aufgrund der linienartigen Schallquellen sowie des Erfordernisses von Erschließungspunkten an die öffentliche Erschließungsstraße einerseits sowie die in südwestlicher Richtung unmittelbar benachbarte Grenze zur Bahnfläche erschweren effektive, aktive Schallschutzmaßnahmen in deutlicher Art. Deshalb sollen passive Schallschutzmaßnahmen eine verträgliche Wohnsituation zukünftig ermöglichen. Das benannte Gutachten ermittelte für die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend das Vorliegen des Lärmpegelbereiches VI (76-80 dB(A)) und ein daraus resultierendes Lärmschutzerfordernis gemäß DIN 4109. Der Lärmpegelbereich ist entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.

² goritzka akustik, Schalltechnische Untersuchung, Bericht 3534G/13, Schallimmissionsprognose, Geschäftshaus Liener Straße in 49525 Lengerich, Leipzig, 03.06.2013

³ goritzka akustik, Schalltechnische Untersuchung, Bericht 3534A/13, Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels Bebauungsplan Nr. 125 „Güterbahnhof“ in 49525 Lengerich, Leipzig, 04.06.2013

9. Kampfmittelbeeinflussung

In einem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 18.12.2009 an die Stadt Lengerich wurde das Gebiet für das Einzelhandelsvorhaben als „mittleres Bombenabwurfgebiet“ ausgewiesen und ein Blindgängerverdachtspunkt (BVP) mit der Nr. 1000 benannt. Dieser Punkt befindet sich gegenüber des Gebäudes Lengericher Straße Nr. 73 – etwa in Verlängerung dessen nördlicher Hauswand. Eine bildliche Verortung erfolgte in einer Kostenschätzung zur Kampfmittelräumung⁴.

In der Planzeichnung erfolgt ein entsprechender Hinweis.

10. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Flächen der Einzelhandelsnutzung befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass der Einsatz von Bodenordnungsinstrumenten zur Realisierung der Planungsziele entbehrlich ist. Im Bereich des „Mischgebietes“ ist eine Inanspruchnahme des Planungsrechtes ebenfalls ohne bodenordnungsrechtliche Maßnahmen möglich.

11. 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 Baudenkmalen werden nicht beeinträchtigt.

⁴ Mull und Partner, Kostenschätzung zur Kampfmittelräumung Lengerich – Lienener Straße, Hannover, 14.02.2011

12. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Fläche in % ca.
Sondergebiet	5.310	53
Mischgebiet	2.560	25,5
Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.160	21,5
Gesamtfläche	10.030	100 %

13. Erschließungskosten

In den städtischen Haushalt sind keine öffentlichen Erschließungskosten einzustellen.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellung des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Verbesserung und Stabilisierung des Nahversorgungsangebotes mit Lebensmitteln im Stadtteil Hohne und die planungsrechtliche Absicherung eines benachbarten Bereiches zur Wiederherstellung eines insgesamt attraktiven Siedlungsraumes.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 (4) BNatSchG in einer Kompensationsberechnung zu Eingriff und Ausgleichserfordernissen ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
• Geologie/Böden	
Bundesboden- schutzgesetz incl. Bundesboden- schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregeln gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässer- verunreinigungen.
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzter Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
• Gewässer/ Grundwasser	
Wasserhaushalts- gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Rechtsquelle	Zielaussage
• Klima/ Lufthygiene	
Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen TA Luft Baugesetzbuch	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt. Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Landschafts- gesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
• Orts und Land- schaftsplanung	
Bundesnatur- schutzgesetz / Landschafts- gesetz NRW Baugesetzbuch Einzelhandels- erlass	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild. Schutz der Stadtgestalt (Maßstäblichkeit)

Rechtsquelle	Zielaussage
• Arten/Lebens- gemeinschaften	
Bundesnatur- schutzgesetz/ Landschafts- gesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt
Bundesarten- schutzverordnung	Schutz von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten
FFH-RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen
VogelSchRL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume

Rechtsquelle	Zielaussage
• Mensch/ Gesundheit	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA-Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, der durch Verringerung des Lärms insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.
Geruchsim- missionsricht- linie/VDI- Richtlinien	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
• Kultur/Sach- güter	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.
Einzelhandels- erlass	Schutz der Stadtgestalt (Maßstäblichkeit)

Der Regionalplan hat nach dem Landschaftsgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes.

Der relevante Teil des Stadtgebietes ist im Gebietsentwicklungsplan als „Wohnsiedlungsbereich“ und gemäß des Entwurfes der Neuaufstellung des Regionalplanes des Regierungsbezirkes Münster Teilabschnitt Münsterland großflächig als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Ein aus den Vorgaben des Regionalplanes abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Spezielle Anforderungen ergeben sich auch nicht aus flächenhaften Schutzausweisungen in der Nachbarschaft.

Von daher gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus Bundesnaturschutzgesetz, der Bundesartenschutzverordnung sowie dem Landschaftsgesetz NRW ergeben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellung des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

2.1.1 Geologie / Boden

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

Entsprechend der Karten des Geologischen Dienstes NRW wird im Planbereich typische Braunerde, zum Teil typisches Kolluvium angetroffen. Es handelt sich dabei um keine schutzwürdigen Böden.

Der Plangeltungsbereich befindet sich entsprechend der Darstellung des Bodengutachtens⁵ „in einem Übergangsbereich zwischen den geologischen Großeinheiten Teutoburger Wald im Nordosten und Münsterländer Kreidebecken im Südwesten. Der beurteilungsrelevante Horizont wird entsprechend im tieferen Untergrund aus Gesteinen der Kreidezeit aufgebaut.

Der nördliche Kamm des Teutoburger Waldes besteht aus dem sogenannten Osningsandstein der Unterkreide. Im südlich anschließenden Längstal streichen entsprechend die weichen Tonmergelsteine des Alb und der Cenomanmergel aus. Der südliche, unmittelbar an die Verkaufsflächen angrenzende Kamm des Teutoburger Waldes, wird aus den härteren Kalksteinen des Cenoman und Turon aufgebaut, die im Bereich der Verkaufsfläche zu den in flacher Lagerung befindlichen Tonmergelsteinen des Coniac in der Münsterländer Bucht führen.

Im Rahmen der [...] Untersuchungen wurden [...] [A. d. V.: für den Bereich des Sondergebietes und der Flächen für Maßnahmen] oberflächennah anstehende Auffüllungen in Mächtigkeiten zwischen 0,5 und 2,8 m Mächtigkeit angetroffen. Die Beschaffenheit wechselt kleinräumig sehr stark. Überwiegend handelt es sich um feinsandige Bodenmaterialien mit Beimengung von Fremdstoffen, insbesondere Ziegelbruch, Schotter und örtlich gehäuft Schlacke. Bereichsweise treten Lagen aus Kalkschotter aus den nahe gelegenen Steinbrüchen auf. Im Liegenden der Auffüllungen folgen überwiegend bis zur maximal erreichten Bohrtiefe Feinsande mit Beimengungen von Mittelsand und Schluff“.

⁵ LANDPLUS, Bodenbewertung im Bereich des Güterbahnhofs Lengerich, Lienener Straße Standort 8574 Kreis Steinfurt, Essen, 01.03.2011

Im Rahmen einer Historischen Untersuchung der ehemaligen Bahnflächen durch das Büro Mull und Partner (vom Februar 1998) ergaben sich folgende Resultate und wurden in der aktuellen Untersuchung⁶ folgendermaßen dargestellt:

„Innerhalb des Untersuchungsbereiches wurde für das Bm- und Nm-Lager unter der ALVF-Nr. -002 und den Kleinlokschuppen (ALVF -005) ein Altlastenverdacht ausgewiesen. Im Bereich des Bm- und Nm-Lagers wurden keine umweltrelevanten Stoffe gehandhabt. Entsprechend wurde kein weiterer Handlungsbedarf ausgewiesen. Im Bereich der ALVF -005 Kleinlokschuppen wurden nur geringe mögliche Tropfverluste von Schmierölen ausgewiesen. Entsprechend wurden zur Durchführung orientierender Untersuchungen am Gesamtstandort in diesen Teilbereichen auch keine weiteren Untersuchungen vorgesehen. Beide Flächen wurden in die Verdachtskategorie G („gering“) eingestuft. Darüber hinaus liegen keine Detailangaben zum Bahnhof Lengerich vor. Untersuchungen wurden innerhalb des Untersuchungsbereiches und dessen Nahbereich nicht durchgeführt.“

Der Kreis Steinfurt führt zu den Bodenbelastungen folgendes aus:

„Die festgestellten Belastungen erreichen unter abfalltechnischen Gesichtspunkten in allen untersuchten Bereichen die Konzentrationen der Zuordnungswerte der LAGA Boden im Bereich von Z1.1 bis Z2. Damit ist eine uneingeschränkte Verwendung des anfallenden Aushubmaterials ausgeschlossen. Darüber hinaus werden die Z2-Werte an insgesamt 7 Einzelpunkten und in den drei Mischproben überschritten. Aushubmassen aus diesen Bereichen sind einer geeigneten Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Aus den vorgenannten Gründen ist für alle anfallenden Aushubmassen eine abfalltechnische Deklaration sowie eine Entsorgungs- und Verwertungsüberwachung notwendig.“

Zudem werden nachfolgende Festlegungen getroffen:

- „Bei jedweden Eingriffen in den Boden ist eine fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation aller Erdarbeiten erforderlich.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten ist vom Gutachter ein Bericht über Art und Umfang der durchgeführten Maßnahmen zu erstellen und dem Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) spätestens 6 Wochen nach Abnahme vorzulegen.
Der Bericht muss folgende Punkte beinhalten:
 - Darstellung des Verlaufs der Baumaßnahme bzw. der Bodensanierung
 - Bau- und sanierungsbegleitende Boden-/Bauschuttuntersuchungen
 - Umgang mit gefährlichen Abfällen
 - Ermittlung der nachgewiesenen Abfallmengen und Darstellung der Beseitigungs- und Verwertungswege
 - Nachweise der Beseitigung/Verwertung inkl. zugehöriger Deklarationsanalysen
 - Zeichnerische Darstellung gegebenenfalls verbliebener Bodenbelastungen bzw. des Wiedereinbaus von deklariertem Aushubmaterial

⁶ LANDPLUS, a.a.O.

Die aufgeführten Maßnahmen sind durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter), der für diese Aufgaben die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt, durchführen zu lassen.“

Der Gutachter soll sich mit dem Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt, 67/4) mindestens eine Woche vor Beginn der Arbeiten abstimmen.

Ein Eintrag der Flächen im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt liegt mit Nummer 10-76 vor.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Offene Gewässer sind innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. unmittelbar angrenzend nicht vorhanden. Eine Wasserschutzgebietsausweisung liegt nicht vor. Das in südwestlicher Richtung verlaufende Fließgewässer Nr. 1080, welches in das Gewässer Nr. 1000 (Lengericher Aabach) mündet und über weite Strecken verrohrt ist, unterquert den Geltungsbereich in Verlängerung der Dyckerhoffstraße.

Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß der hydrogeologischen Karte ca. 2 - 3 m. Bei den Bohrungen des Baugrundgutachters wurde das Grundwasser allerdings bei den Bohrungen bis zu einer Tiefe von etwa 3 m nicht angetroffen.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der relativ starken Versiegelung innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie der zusätzlichen Flächenbefestigungen im Bereich der benachbarten Verkehrsflächen (Straße/Bahn) ist im Plangebiet von einem tendenziell trockenen/warmen Kleinklima auszugehen.

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

Großflächige Beeinflussungen sind zusätzlich aus dem Betrieb des Zementwerkes Dyckerhoff zu erwarten. Das Werk befindet sich allerdings entgegen der Hauptwindrichtung.

Gegenüber Windeinwirkungen ist der Plangeltungsbereich durch die südwestlich angrenzenden, offenen Gleisanlagen besonders ungeschützt.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Um exaktere Informationen zum Bestand gesetzlich geschützter Arten zu erhalten, wurde eine Potenzialanalyse⁷ erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis: Bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahmen (A. d. V.: zeitlich eingeschränkter Gehölzschnitt, Fledermauskästen, Zauneidechsenersatzlebensraum) und Erhalt eines möglichst hohen Anteils der Baumbestände werden durch das Vorhaben voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Um zu klären, ob ein möglicherweise existentes Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) gefährdet ist, wurde eine weitere Erhebung⁸ durchgeführt. Die Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

„Auf den Flächen sind keine Zauneidechsen erfasst worden [...]“ „Zusammenfassend kann gesagt werden, dass ein Vorkommen von Zauneidechsen als ständige Bewohner eher unwahrscheinlich ist. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen könnte jedoch eine vorgezogene Kompensationsmaßnahme [...], die es evtl. vorhandenen Einzelexemplaren ermöglicht, einen Unterschlupf und Lebensraum unmittelbar am Eingriffsraum zu finden“ durchgeführt werden.

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

Der tatsächliche Vegetationsbestand besteht im Bereich der Wohnbebauung aus Zier-Sträuchern und artenarmen Scherrasenflächen sowie einzelnen größeren Laubbäumen. Im Bereich der übrigen Flächen hat sich aufgrund der eingeschränkten Nutzung eine Ruderalflur neben den Gehölz- und Baumstrukturen gebildet. Die halbruderal Gras- und Staudenflur auf dem relativ trockenen nährstoffarmen Standort zeichnet sich als niedrigwüchsige Pioniervegetation mit verbuschten Gehölzbereichen aus.

2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist insbesondere von der Lienener Straße her gut einsehbar und stadtbildwirksam. Eine Ortsprägung erfolgt bislang nur in relativ geringem Umfang, da die Gebäude einen größeren Abstand zur Straße aufweisen und die Vorflächen sehr uneinheitlich gestaltet sind. Teilweise ist die Einsehbarkeit durch ehemalige Verladerampen behindert.

Aus südwestlicher Richtung ist der Planbereich über die Gleisanlagen (wenn von Zugreisenden abgesehen wird) nur aus größerer Entfernung wahrnehmbar.

⁷ BIO-CONSULT, Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 125 „Güterbahnhof“ und zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lengerich, Kreis Steinfurt, Belm, 01.03.2013

⁸ Stienecke, Jan Henrik, Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung des Vorkommens von *Lacerta agilis* auf den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 125 „Güterbahnhof“ und zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lengerich, Kreis Steinfurt, Osnabrück, 01.06.2013

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Insbesondere aus dem Kraftfahrzeugverkehr der Kreisstraße (K 2) sowie aus dem Betrieb der Bahnlinie resultieren Emissionen, die zu Störungen empfindsamer Nutzungen in deren nahem Umfeld führen. Weitere Beeinträchtigungen können aus der industriellen Nutzung verursacht werden. Erhebliche, die Gesundheit beeinträchtigende Belastungen sind nicht bekannt.

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

2.1.7 Kultur / Sachgüter

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

2.1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild unterschieden werden.

Die baulich bedingten Auswirkungen sind dabei nur temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

2.2.1 Boden

Durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes tritt eine Versiegelung im Bereich der neuen Sondergebietsflächen ein. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der rechtlich zulässigen Grundfläche muss sowohl beim „Sondergebiet“ als auch beim „Mischgebiet“ mit maximal 80 bzw. 60 % Versiegelung gerechnet werden. 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 ortsnahe 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.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Böden des Siedlungsbereiches vsl. weiterhin der bestehenden Inanspruchnahme unterliegen oder ggf. anderen gem. § 34 BauGB grundsätzlich zulässigen Nutzungen dienen.

2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird in den unversiegelten Bereichen wieder der Versickerung zugeführt oder verdunstet werden. Störungen der Grundwasserneubildung sind durch die beabsichtigten Nutzungsänderungen nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der beabsichtigten Nutzung nicht anzunehmen.

Das verrohrte Gewässer Nr. 1080 bleibt von der Planungsmaßnahme unberührt und wird über ein Leitungsrecht in seiner Lage (unter der zukünftigen Stellplatzfläche) gesichert.

Bei einem Planungsverzicht bliebe die durch die unterschiedlich vorhandenen Nutzungen geprägte Situation beim Umweltaspekt Wasser vsl. unverändert.

2.2.3 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 Außenhäute der Bauwerke in hohem Maße an Klimaschutzkriterien orientiert werden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bliebe die vom bestehenden Maß der Versiegelung und dem unterschiedlichen Flächenbewuchs der Fläche geprägte kleinräumige Lufthygiene vsl. erhalten.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch den Verlust von Ruderalflächen und Sukzessionsbereichen als Lebensraum können sich trotz der starken anthropogenen Prägung evtl. Auswirkungen für vorhandene Tier- und Pflanzenarten ergeben. Eine Potenzialanalyse⁹ zu diesem Planungsaspekt kommt zu folgenden naturschutzrechtlichen Schlussfolgerungen:

„Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, darf die Entnahme von Gehölzen nur vom 01. August bis 28. Februar erfolgen. Für die potenziell vorkommende planungsrelevante Art Zwergfledermaus sollten durch Aufhängen von Fledermauskästen (z. B. der Fa. Schwegler) Alternativquartiere geschaffen werden. Zudem sind die bestehenden Gebäude (v. a. die Wohngebäude) vor dem Abriss von einem Fledermausexperten zu untersuchen. Für die potenziell vorkommende Zauneidechse sollten vor Umsetzung der Planung geeignete Ersatzlebensräume geschaffen werden.“

Eine ergänzende Potenzialanalyse¹⁰ schlägt für den südlichen Plangeltungsbereich einige Maßnahmen vor, die dort realisiert werden sollen:

- Herstellung bzw. Erhaltung offener Böden als „Sonnenplätze“
- Rodung einiger Sträucher/Gehölzer mit entsprechender Verschattungswirkung
- Befreiung einiger Stellen von Schotter und/oder Auffüllung mit Sand

Zusätzlich soll eine punktuelle Steinschüttung als Rückzugsraum für Reptilien vorgenommen werden.

Bei einem Planungsverzicht würde die durch die unterschiedlichen Nutzungen beeinflusste Situation voraussichtlich im Kern unverändert bleiben.

2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Durch die zulässigen Baumaßnahmen sind relativ geringe Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die bislang bereits vorhandene Bebauung kann in Richtung Verkehrsfläche der K 2 erweitert oder neu bebaut werden, sodass eine bessere Fassung des Straßenraumes zu erwarten ist. Eine Aufwertung des erweiterten Verkehrsraumes soll durch eine Straßenrand- und Stellplatzbegrünung bewirkt werden.

Bei einem Planungsverzicht bliebe vsl. eine weitgehend ungenutzte Brachfläche mit teilweise auffälligem Bauwerksbestand erhalten.

⁹ BIO-Consult, a. a. O.

¹⁰ Stienecke, Jan Henrick, a. a. O.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Potenzielle Gefahrenquellen für die menschliche Gesundheit könnten sich im Planbereich vorwiegend aus der benachbarten Verkehrsanlage der Kreisstraße K 2 und der Bahnanlagen 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 nicht zu erwarten.

Durch einen im Norden der Sondergebietsfläche platzierten Baukörper der Einzelhandelsnutzung ist eine effektive Abschirmung der Nutzungen im „Mischgebiet“ vor gewerblichen Schalleinflüssen möglich, ohne dass weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die Abstände zu Mischgebietsnutzungen jenseits der Lienener Straße lässt ebenfalls keine erheblichen Gewerbelärmauswirkungen erwarten. Ein entsprechender Nachweis ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

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

Bei einem Verzicht auf die Durchführung der Planung würden die unterschiedlich bestehenden Nutzungen vsl. weiterhin fortgeführt. Mögliche Störwirkungen aus den randlich verkehrlichen Aktivitäten wären auch zukünftig zu erwarten.

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

2.3.1 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 eine Orientierung der baulichen Anlagen der Einzelhandelsnutzung im nördlichen Bereich des Sondergebietes können potenzielle Immissionsauswirkungen auf unmittelbar benachbarte Bereiche deutlich gemindert und relevante Belastungen vermieden werden.

Durch Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Stellplatzanlage können kleinklimatische Auswirkungen reduziert werden.

Eingriffe in das Ortsbild werden durch eine Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen verträglich begrenzt. Die Begrünung zum Straßenrand verhindert eine optische Verkehrsraumbeeinträchtigung.

2.3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Diese ökologische Prüfung erfasst und bewertet den rechtlich zulässigen Eingriff im gesamten Bereich des B-Planes und stellt diesem den zukünftig zulässigen Eingriffsumfang gegenüber. Die Bilanzierung ergibt, ob ein zusätzlicher Eingriffsumfang entsteht und wie dessen Kompensierung erfolgen kann.

2.3.2.1 Bewertungsverfahren

Der Einzelhandel soll im bisherigen Anlagenbereich angesiedelt werden. Dafür werden bereits versiegelte sowie Hausgartenflächen und Ruderalfluren in Anspruch genommen.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung eines bereits vorhandenen Bebauungsplanes und des Flächenbedarfes für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert)

2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert)
3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können.

Bei der Berechnung des Eingriffs wird von einem 100 %igen Verlust der Eingriffsfläche ausgegangen. Dementsprechend wird die Kompensationsberechnung ebenfalls auf die Gesamtfläche bezogen, um ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereiteten Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Schaffung von Grünflächen umgesetzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss die Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen z. B. über die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen.

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotenzial des jeweiligen Standortes, d. h. sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich heute ohne Störung durch anthropogene Einflüsse eingestellt hätten. Bei Rückgriff auf die Arten dieser Gesellschaft wird ein Höchstmaß an Wüchsigkeit und Standortgerechtigkeit sowie Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Pflegeminimierung erreicht und nachhaltig gesichert. Des Weiteren bietet sie die Möglichkeit zur Schaffung von art- und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Herstellung von funktionsfähigen Biozosen innerhalb des Ökosystems.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Anderenfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch eine konkrete Kompensationsberechnung innerhalb des Bauleitplanverfahrens ermittelt. Danach sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Durch die Stärkung vorhandener Strukturen und Neuanlegung artgleicher Strukturen an anderer Stelle im Gebiet soll der durch die Baumaßnahme erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft zumindest tlw. ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigung für die Fauna bezieht sich hauptsächlich auf den Verlust der Grünflächen.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden. Dabei werden die Auswirkungen umgebender Flächen auf das Plangebiet mit berücksichtigt.

Das Osnabrücker Kompensationsmodell ordnet den unterschiedlichen Biotoptypen nach Ausprägung bestimmte Werte zu, die im Einzelfall zu konkretisieren sind. Die Differenzierung richtet sich nach den Kategorien 0 bis 5, d. h. von wertlosen (Kategorie 0) bis zu extrem empfindlichen Biotoptypen (Kategorie 5). Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biototyp gesondert vorgenommen.

2.3.2.2 Kompensationsberechnung

Der Geltungsbereich des neuen B-Planes wird in 3 Teilbereiche unterteilt und der Eingriff/Ausgleich wird getrennt für diese Teilbereiche ermittelt.

- Teilbereich 1: (Mischgebiet)
- Teilbereich 2: (Sondergebiet)
- Teilbereich 3: (Maßnahmenfläche)

Bestand:

- Verlust des Biototyps versiegelte Flächen

Bei diesen Flächen handelt es sich um die versiegelten Gebäude- und Wegeflächen.

Für die versiegelten Flächen (= wertloser Bereich) wird entsprechend Osnabrücker Kompensationsmodell ein Wertfaktor von 0 angesetzt.

- Verlust des Biototyps Hausgarten mit Großbäumen

Die Grünflächen der Wohnbebauung bestehen aus Ziergehölzen, artenarmen Scherrasen sowie einzelnen Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von 50 – 60 cm. Die Flächen werden als weniger empfindlich mit dem Wertfaktor 1,2 eingestuft.

- Verlust des Biototyps Ruderalflur

Auf den Freiflächen im Bereich der relativ selten genutzten Bahnnebenflächen hat sich eine Ruderalflur entwickelt. Neben den Kräutern und Gräsern der halbruderalen Gras- und Staudenflur auf trockenem Standort werden auch verbuschte Gehölzbereiche mit Birke, Weide, Weißdorn, Vogelbeere etc. angetroffen. Einzelne Großbäume stehen ebenfalls im Bereich der Gehölzstrukturen.

Die Vegetationsstrukturen haben eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft und werden mit dem Wertfaktor 1,2 angesetzt.

1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (= 100 % iger Verlust)

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die umliegenden Bereiche mit erfasst. Dabei ergaben die Voruntersuchungen, dass die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf das eigentliche Plangebiet beschränkt werden kann.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Biototyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Teilbereich 1: (Mischgebiet)			
versiegelte Flächen (OV) (Gebäude, Wegeflächen)	1.445 m ²	0,0	0 WE
Hausgarten mit Großbäumen (PH)	1.110 m ²	1,2	1.332 WE
Eingriffsflächenwert Teilbereich 1:	2.555 m²		1.332 WE
Teilbereich 2: (Sondergebiet)			
versiegelte Flächen (OV) (Gebäude, Wegeflächen)	2.985 m ²	0,0	0 WE
Ruderalflächen mit Großbäumen (DW, BR, UT)	2.320 m ²	1,2	2.784 WE
Eingriffsflächenwert Teilbereich 2:	5.305 m²		2.784 WE
Teilbereich 3: (Maßnahmenflächen)			
versiegelte Flächen (OV) (Gebäude, Wegeflächen)	770 m ²	0,0	0 WE
Ruderalflächen mit Großbäumen (DW, BR, UT)	1.395 m ²	1,2	1.674 WE
Eingriffsflächenwert Teilbereich 3:	2.165 m²		1.674 WE

Planung

Mischgebiet

Ein großes Kompensationspotenzial bilden die nicht versiegelten Flächen des Mischgebiets.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Mischgebiet von 0,4 bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der Versiegelung festzustellen.

Gesamtfläche: 2.555 m² (versiegelbare Flächen für Mischgebiet bis GRZ 0,4 + 50 %, max. 60 %)

- davon vollversiegelt (60 %): 1.535 m²
- davon Gartenflächen (40 %): 1.020 m²

Die versiegelten Flächen, die als wertlos eingestuft werden, erhalten den Wertfaktor 0.

Die sonstigen Hausgartenflächen auf den Baugrundstücken werden in ortsüblicher Art und Weise ausgebildet. Die Anlage von gepflegten nicht standortgerechten Gehölzen muss vorausgesetzt werden. Die Grünflächen in besiedeltem Bereich sind weniger empfindlich und als strukturarme Flächen mit dem Wertfaktor, analog zum Bestand, von 1,2 eingestuft.

Sondergebiet

Ein großes Kompensationspotenzial bilden die nicht versiegelten Flächen des Sondergebietes.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Sondergebiet von 0,6 bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der Versiegelung festzustellen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den Grünflächen auf den Grundstücken neben der eigentlichen Pflicht zur Begrünung auch um Flächen mit Pflanzgeboten handelt, kann folgende Aufteilung festgestellt werden,

Gesamtfläche: 5.305 m² (versiegelbare Flächen für Sondergebiet bis GRZ 0,6 + 50 %, max. 80 %).

- | | |
|--|----------------------|
| - davon vollversiegelt (80 %): | 4.245 m ² |
| - davon Pflanzgebotsstreifen, Höhe 1,00 m: | 355 m ² |
| - davon Pflanzgebot, freiwachsende Hecke: | 295 m ² |
| - davon Grünflächen: | 410 m ² |

Die versiegelten Flächen, die als wertlos eingestuft werden, erhalten den Wertfaktor 0.

Die Pflanzgebotsstreifen entlang der Verkehrsfläche bilden schmale zusammenhängende Grünflächen aus standortgerechten Gehölzen und Bodendeckern (vgl. Pflanzenliste im Anhang) mit einer Höhe von

1,00 m. Hier erfolgt die Bewertung mit dem Faktor 1,0. Die breite Pflanzgebotsfläche im Nordwesten wird flächig mit standortgerechten, heimischen (vgl. Pflanzenliste im Anhang) Gehölzen (min. 1 Pflanze pro 1,5 m²) bepflanzt. Hier entsteht eine freiwachsende Baum-Strauch-Hecke, die wichtiges Element für das Landschaftsbild darstellt und Flora und Fauna Lebensraum und Nahrungsquelle bietet. Ein ökologischer Wertfaktor für diese breite Heckenstruktur lässt den Wert von 1,5 zu.

Die sonstigen Grünflächen auf dem Baugrundstück werden in ortsüblicher Art und Weise ausgebildet. Neben kleinen Beeten im Stellplatzbereich mit einzelnen Bäumen werden auch Scherrasenflächen angetroffen. Diese Grünflächen im besiedelten Bereich sind weniger empfindlich und werden als strukturarme Flächen eingestuft.

Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese Flächen im südlichen Planbereich stellen sich bereits als Ruderalflur dar. Die versiegelten Gebäudebereiche werden aufgenommen und ebenfalls der Sukzession zugeführt.

Hier kann sich die vorhandene Vegetation weiter entwickeln und bietet somit neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Stellenweise sollen offene, sonnige Bereiche angelegt und parziell mit Sandauflage sowie Steinschüttungen versehen werden. Damit kann u. a. Lebensraum für Reptilien geschaffen werden.

Ein Wertfaktor von 1,55 scheint angemessen.

Nachfolgend wird zunächst der Neuanlagenwert (Kompensationswert) des geplanten Baugebietes ermittelt und dann vom Eingriffsflächenwert abgezogen.

Biototyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Teilbereich 1: (Mischgebiet)			
Mischgebiet:			
versiegelte Flächen	1.535 m ²	0,0	0 WE
Grundflächenzahl 0,4 + 50 % (0,6 x 2.555 m ²)			
Hausgarten mit Großbäumen (PH): (0,4 x 2.555 m ²)	1.020 m ²	1,2	1.224 WE
Kompensationswert Teilbereich 1:	2.555 m²		1.224 WE
Teilbereich 2: (Sondergebiet)			
Sondergebiet:			
versiegelte Flächen	4.245 m ²	0,0	0 WE
Grundflächenzahl 0,6 + 50 %, max. 80 % (0,8 x 5.305 m ²)			
Pflanzgebotstreifen, Höhe 1,00 m (HS)	355 m ²	1,0	355 WE
Pflanzgebot: freiwachsende Hecke (HFN)	295 m ²	1,5	443 WE
Grünflächen (GR, BZ)	410 m ²	1,0	410 WE
Kompensationswert Teilbereich 2:	5.305 m²		1.208 WE
Teilbereich 3: (Maßnahmenflächen)			
Flächen zum Schutz, Pflege + Entwicklung von Natur und Landschaft*	2.165 m ²	1,55	3.356 WE
Kompensationswert Teilbereich 3:	2.165 m²		3.356 WE

* Die vorhandenen Gebäudeflächen werden entsiegelt.

3. Ermittlung des Kompensationsbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen

Bilanz Teilbereich 1 (Mischgebiet)	Eingriffsflächenwert 1	1.332	WE
	Kompensationswert 1	1.224	WE
	Kompensationsdefizit 1	-108	WE
Bilanz Teilbereich 2 (Sondergebiet)	Eingriffsflächenwert 2	2.784	WE
	Kompensationswert 2	1.208	WE
	Kompensationsdefizit 2	-1.577	WE
Bilanz Teilbereich 3 (Maßnahmenflächen)	Eingriffsflächenwert 3	1.674	WE
	Kompensationswert 3	3.356	WE
	Kompensationsdefizit 3	1.682	WE

Die Gesamtplanung weist kein Defizit auf. Externe Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Im Rahmen einer Begutachtung der Einzelhandelssituation im Jahr 2007 wurde die Fläche des Geltungsbereiches in Abwägung mit anderen Flächen im Stadtgebiet als Nahversorgungsstandort empfohlen, sofern eine „marktgerechte Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes“ an der Lienener Straße / Schlesierstraße nicht umsetzbar ist. Genau dies ist der Fall, nachdem das westlich benachbarte Grundstück des Bestandsmarktes veräußert wurde und zu Wohnzwecken genutzt wird. Neben einer Beengtheit der Verkaufsfläche stellt sich bei dieser vorhandenen Einzelhandelsnutzung auch die Stellplatzsituation als zeitweise kritisch dar und spricht gegen eine angemessene Markterweiterung. Danach ist der hier gewählte Standort derzeit der einzige, der verfügbar ist und die Anforderungen an ein derartiges Vorhaben erfüllt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Als Verfahren zur Bestimmung von Eingriff und Ausgleich wurde das Osnabrücker Kompensationsmodell verwandt. Dieses Verfahren findet in der Stadt Lengerich bei der Bewertung von „Standardfällen“ Anwendung und erwies sich auch in diesem Fall als geeignet.

Ökologische Gutachten für den Plangeltungsbereich zu speziellen Sachverhalten liegen mit einer allgemeinen artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse sowie einer Einzelarten bezogenen Eingrünung vor. Ein Erfordernis weiterer Begutachtungen ist nicht erkennbar.

Zur Berücksichtigung der Bodensituation liegen für das „Sondergebiet“ eine Bodenbewertung sowie eine Baugrunduntersuchung vor. Diese können für das „Mischgebiet“ nur hilfsweise herangezogen werden.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit wird wie zuvor dargelegt ein Vorhaben mit weitgehend relativ geringen umweltrelevanten Auswirkungen ermöglicht. Erhebliche Auswirkungen werden allerdings beim Medium Boden erwartet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu kompensieren. Der Bodenwert fließt dabei in die Biotoptypenbewertung mit ein. Eine Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes wird u.a. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgenommen. Auch nachträgliche Verstöße werden im Verdachtsfall geprüft und ordnungsbehördlich verfolgt.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird in Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde erfolgen und die Entwicklung der Maßnahmen in den Folgejahren beobachtet.

Eine Zusammenstellung der Überwachung möglicher Umweltauswirkungen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Umweltauswirkung	Überwachung durch	Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt
Geologie / Böden Versiegelung der Erdoberfläche durch Baumaßnahmen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen / Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben / konkreter Hinweis
Kultur / Sachgüter keine			
Klima / Lufthygiene Erwärmung/Entfeuchtung durch Stellplatzanlagen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen (Stellplatzbegrünung)	jew. Einzelbauvorhaben/ konkreter Hinweis
Arten/Lebensgemeinschaften keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt	Kreis Steinfurt Untere Landschaftsbehörde	Prüfung der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen	nach baulicher Realisierung
Orts-/Landschaftsbild Ortsbildbeeinflussung durch Höhe baulicher Anlagen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen/Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben / konkrete Hinweise
Mensch/Gesundheit betriebliche Immissionen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen / Prüfung der Emissionen durch Begutachtung	Einzelbauvorhaben / konkrete Hinweise

3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben entstehen vsl. nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf die Bodeninanspruchnahme sowie auf klimatische und artenbezogene Funktionen.

Kleinklimatische Auswirkungen können allerdings innerhalb des Geltungsbereiches durch Bepflanzungsmaßnahmen (in den Randbereichen und auf der Fläche der Stellplätze) reduziert werden. Gegebenenfalls erfolgende Artenverdrängungen können vsl. durch ein Ausweichen ähnlich strukturierte Nachbarbereiche aufgefangen werden. Artenschutzrelevante Auswirkungen sind allerdings nicht zu erwarten.

Lengerich, den

.....
(Prigge)

Bürgermeister

Aufgestellt:

Osnabrück, 18.09.2013

Ri/S-12/175011-22

Planungsbüro Hahm GmbH

Anhang:

Differenzierte Lengericher Sortimentsliste als Anlage zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 125 „Güterbahnhof“

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. Videospielkonsolen)
- Textilien (Heim- und Haushaltstextilien, Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
- Matratzen und Bettware (ohne Bettwäsche)
- Vorhänge und Gardinen
- Brücken, Läufer
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltswaren und –artikel, Einrichtungsgegenstände)
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel (Lampen, Leuchten)
- Bücher
- Zeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (inkl. Künstler- und Bastelbedarf, Zeichenmaterial, Organisationsmittel)
- bespielte Ton- und Bildträger
- Sportartikel und –geräte (ohne Sportgroßgeräte); Sportbekleidung und –schuhe
- Spielwaren (ohne Videokonsolen); Hobbyartikel
- Bekleidung (inkl. Pelz- / Kürschnerwaren, Miederwaren)
- Schuhe
- Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme)
- medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- Uhren und Schmuck (inkl. Edelmetallwaren)

- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse (inkl. Zubehör; ohne Augenoptik)
- Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Antiquitäten und antike Teppiche
- Antiquariate

C) nicht zentrenrelevante Sortimente

Sortimentsgruppe:

- KFZ-Zubehör
- Motorradzubehör
- Motorradbekleidung
- Metall- und Kunststoffwaren (Metallkurzwaren und Kleineisenwaren, Werkzeuge, Rasenmäher, Bauelemente aus Metall u. Kunststoff inkl. Fenster, Türen)
- Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Elektroinstallation, Sanitärbedarf, Baustoffe)
- 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 (Verriegelungseinrichtungen, Tresore u.ä.)
- Sportgroßgeräte (Fitnessgeräte, Hantelbank o.ä.)
- Boote und Zubehör
- Reitsportspezifische Schuhe (Reitletten, Schaftstiefel)
- Reitsportzubehör (Sättel und Zubehör, Zaumzeug, Geschirre, Halfter o.ä., 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

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:

Überprüfung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lengerich;

BBE Handelsberatung Münster, Dipl. Kfm. Hans-Joachim Schrader, Dipl. Ing. Christian Paasche;

Münster, Oktober 2011

Anhang:

1. Vorschlagsliste für Pflanzgebotstreifen entlang der Verkehrsfläche

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.

2. Vorschlagsliste für Pflanzgebotsfläche mit der Kennzeichnung (1)

Folgende heimischen und standortgerechten Gehölze werden zur Pflanzung empfohlen:

Bäume

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sträucher und Großsträucher

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Corpus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rosa canina	- Hecken-Rose
Rosa multiflora	- Vielblütige Rose
Rosa rugotida	- Böschungsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix caprea „Mas“	- Kätzchen-Weide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Hinweis:

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

