

Begründung zum Bebauungsplan



Übersicht ohne Maßstab!

Gliederung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele.....	3
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Bestehendes Planungsrecht	5
4. Planverfahren	5
5. Planungsziel	6
6. Innenentwicklung / Klimaschutz	6
7. Inhalte des Bebauungsplanes	7
7.1 Bebauung	7
7.2 Grünordnung	12
7.3 Verkehrserschließung.....	12
7.4 Ver- und Entsorgung	13
7.5 Immissionsschutz	13
7.6 Altlasten und Kampfmittel	14
7.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	14
8. Eingriffsermittlung und Bewertung.....	14
8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotope	14
8.2 Ermittlung des Kompensationswertes.....	15
9. Städtebauliche Zahlen und Werte	15

Anlagen als Bestandteil der Begründung:

- Umweltbericht

Anlagen zur Begründung:

- Bebauungsplan Nr. 45 „Iburger Straße“, Fachbeitrag Schallschutz, Verkehrslärm
- Bodengutachten

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele

Für den Bereich Hohne und explizit für den östlichen Teil liegen Anfragen bzgl. kleingewerblicher Neuansiedlungen bzw. notwendiger Umverlagerungen ansässiger kleinerer Gewerbebetriebe aufgrund Erweiterungsbedarfs vor, die zurzeit nicht bedient werden können. Darüber hinaus besteht hier auf Grund der kompletten Vermarktung des Wohnbaugebietes „Lütke Kamp“ eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen, die ebenfalls zurzeit nicht bedient werden kann. Um hinsichtlich der Nachfrage baureifer gewerbliche Grundstücke (nicht störendes Gewerbe) sowie Wohnbauflächengrundstücke für den Bereich Hohne wieder handlungsfähig zu sein, ist vorgesehen, durch Bauleitplanung neue Flächen einer Bebauung zuzuführen.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Iburger Straße“ hat eine Größe von ca. 1,1 ha und umfasst folgende Flurstücke der Flur 176 in der Gemarkung Lengerich:

8 tlv., 9 tlv., 10 tlv., 97 tlv..

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt umschrieben:

- Im Norden durch die südliche Grenze der „Iburger Straße“.
- Im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 12 („Iburger Straße 220“).
- Im Süden durch die mit einem Abstand von ca. 50 m parallel nach Süden verschobene nördliche Grenze.
- Im Westen durch die westliche Grenze der „Oststraße“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland trat am 27.06.2014 in Kraft und stellt den Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland

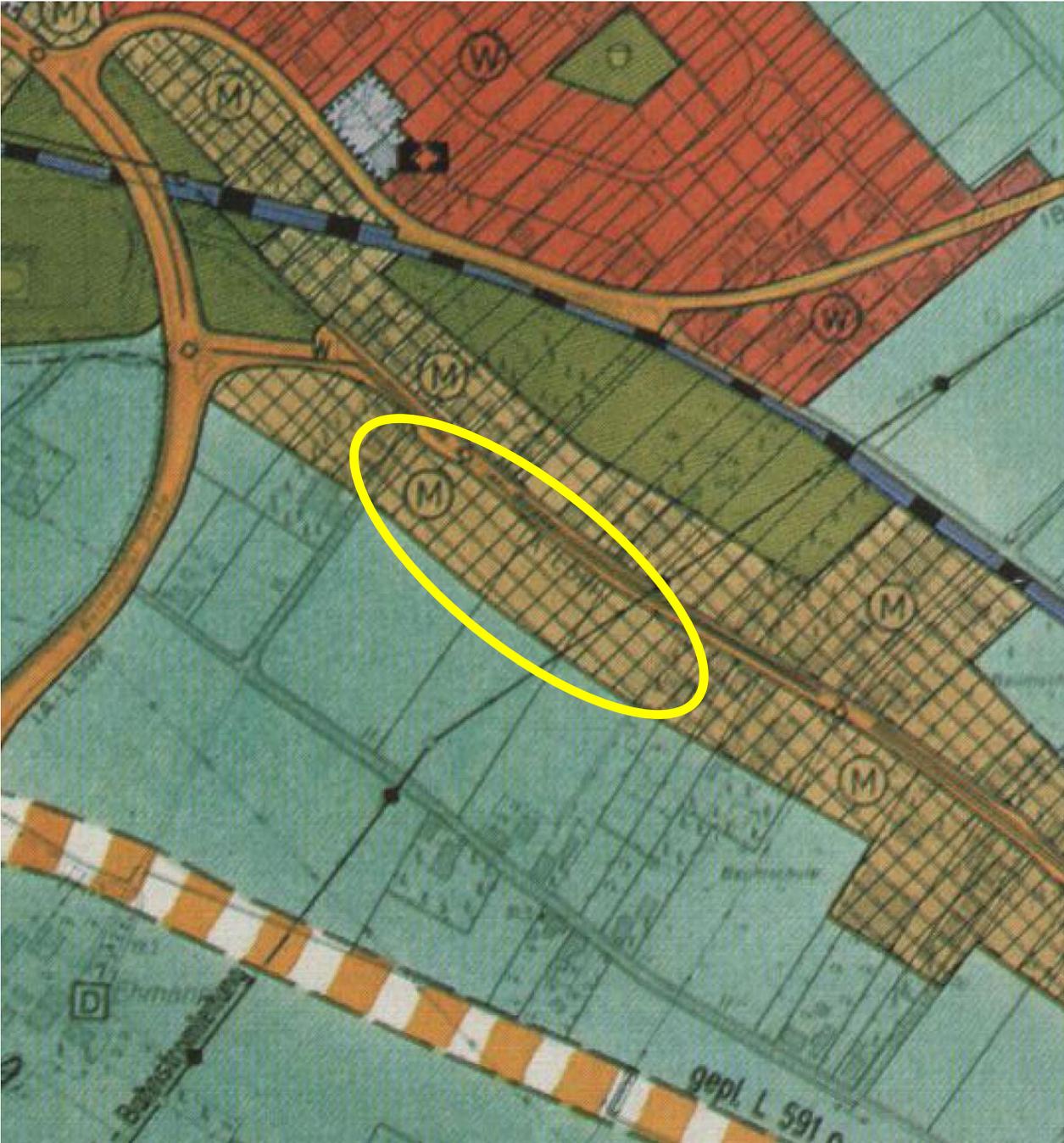


Ohne Maßstab!

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich ist der betreffende Bereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Zur Umsetzung des Planungsziels (vgl. Kapitel 5) wird somit keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich



Ohne Maßstab!

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zugerechnet (§ 35 BauGB).

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Iburger Straße“ wird im Vollverfahren aufgestellt. Eine Entwicklung der Flächen ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne einer Baulückenschließung

scheidet in Rücksprache mit dem Kreis Steinfurt aus. Zur Einleitung des Verfahrens hat der Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 15.12.2016 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

5. Planungsziel

Für den östlichen Bereich Hohne liegen die letzten Bauflächenreserven nach Maßgabe des Flächennutzungsplanes südlich der „Iburger Straße“, benachbart zum Wohngebäude „Iburger Straße 196“ sowie dem Gewerbebetrieb „Oststraße 4“ und im Westen zum bestehenden Wohngebäude „Iburger Straße 220“. In Bezug auf die Verfügbarkeit dieses Flächenpotentials ist festzuhalten, dass diese im Privateigentum stehen, wobei es der Stadt zwischenzeitlich gelungen ist, sich mit den Eigentümern vertraglich auf eine Baulandentwicklung zu einigen. Um hinsichtlich der Nachfrage baureifer gewerbliche Grundstücke (nicht störendes Gewerbe) sowie Wohnbauflächen Grundstücke für den Bereich Hohne wieder handlungsfähig zu sein (vgl. Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Münster Stand November 2017), ist seitens der Verwaltung vorgesehen, für diese Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen. Nach Maßgabe der Bezirksregierung Münster sind mit Verweis auf die Ausweisung des Flächennutzungsplanes als „Gemischte Baufläche“ für diesen Bereich die entsprechenden Flächen als „Mischgebiet“ zu entwickeln.

6. Innenentwicklung / Klimaschutz

Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“* Demnach erfordert es einer nachvollziehbaren Begründung (vgl. Kapitel 5), wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die zurzeit land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen. Für die geplante Ausweisung neuer Mischgebietsflächen in einer Größe von ca. 1 ha im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, da an keiner anderen Stelle im Stadtgebiet bzw. im Bereich Hohne vergleichbar große Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen. Daher soll der dargestellte Bereich unter Beachtung der Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Mischgebiet“ festgesetzt bzw. entwickelt werden. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei soll *„den Erfordernissen des Klimaschutzes [...] sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Daher sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Klimaschutzes verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in einem im Rahmen einer sinnvollen Baugebietsentwicklung realisierbaren Umfang in die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien wie beispielsweise der Solarenergie werden seitens des Bebauungsplanes keine einschränkenden Vorgaben gemacht. Lediglich die Ausrichtung des Hauptbaukörpers ist vorgegeben. Hierdurch ist die Möglichkeit gesetzt, Gebäude in Hinblick auf eine optimierte Nutzung von Solarenergie auf den Baugebietsflächen zu positionieren.

Die festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet können zu einer Verschattung und damit zu einer verminderten Aufheizung versiegelter Freiflächen beitragen. Durch diese Maßnahme wird das Kleinklima verbessert sowie klimatische Extreme und die Bodenerosion abgemildert. Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Bebauung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Wie unter Pkt. 3.2 dieser Begründung bereits beschrieben, stellt der Flächennutzungsplan für diesen Bereich „Gemischte Baufläche“ dar. Von Seiten der Stadt Lengerich war beabsichtigt, im Rahmen der Baulandentwicklung unter Berücksichtigung dieser Darstellung hier einerseits Teilbereiche für Wohnzwecke als „Allgemeines Wohngebiet“ und andererseits Teilbereiche für gewerbliche Nutzungen als „Gewerbegebiet“ mit entsprechenden Ausschlussregelungen unter Bezug auf die Abstandsliste auszuweisen. Durch diese Festsetzungen sollte der durch Flächennutzungsplandarstellung anvisierten Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im Sinne einer „Gemischten Baufläche“ entsprochen werden. Diesem Planungsansatz lag die Überlegung zugrunde, zu verhindern, dass im Rahmen der zukünftigen Bebauung vorrangig Wohngebäude errichtet werden und somit die Festsetzung eines „Mischgebietes“ ins Leere läuft.

Entgegen der vorstehenden Planungsabsicht der Stadt ist als Ergebnis einer Vorabstimmung mit der Bezirksregierung festzuhalten, dass aus dortiger Sicht mit Blick auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Gemischte Baufläche“ zwingend „Mischgebiet“ für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebietsbereiche festzusetzen ist.

Entsprechend dieser Vorgabe ist für die geplanten Baugebietsflächen nunmehr durchgängig „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt worden. Um weiterhin die Zielsetzung einer Durchmischung von Wohnen und Gewerbe innerhalb des insgesamt beplanten Gewerbegebietesbereiches ansatzweise sicherstellen zu können, ist die Zulässigkeit der nach § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen mit Bezug auf § 1 Abs. 4 BauNVO einschränkend bzw. lenkend geregelt. Ausgangspunkt für diese angestellte Strukturierung ist die Sichtweise, dass die ausgewiesenen Mischgebietsflächen strukturell insgesamt als Einheit gesehen werden.

In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, dass die ausgewiesenen MI1- und MI2-Gebiete gewerbliche Nutzungen aufnehmen werden. Wohnnutzungen und –gebäude sind hier nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsleiter und –inhaber zulässig. Außerdem müssen sie bezogen auf ihre Größe dem Betrieb untergeordnet sein. Diese Rahmenbedingung ist gesetzt worden, damit grundsätzlich sichergestellt ist, dass hier eine vorrangige Ausprägung als gewerblich genutzter Bereich sichergestellt ist. Die Differenzierung dieser Flächen in MI1 und MI2 erfolgt aufgrund der für diese Bereiche unterschiedlichen Höhenentwicklung der Bebauung. Dem entgegen ist für das ausgewiesene MI3-Gebiet Wohnen als allgemein zulässige Nutzung festgesetzt worden.

Der Ausschluss von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 - 8 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsstätten) für alle ausgewiesenen Mischgebietsflächen (MI1, MI2, MI3) erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Bereich der „Iburger Straße“ zu einem der Haupteinfahrtsbereiche in das Lengericher Stadtgebiet zählt. Um diesem Stellenwert gerecht zu werden, sollen Nutzungen vermieden werden, die obschon ihres Erscheinungsbildes (hier insbesondere mit Blick auf zu erwartenden Werbeanlagen) gegenüber dem Betrachter zu aufdringlich sein würden. Ergänzend zu dem vorstehenden Ausschluss ist weiterreichend klarstellend geregelt, dass die auch nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in den gewerblich geprägten Teilbereichen zulässigen Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO hier nicht Teil des Bebauungsplanes sind. Diesem gestalterischen Ansatz weiter folgend sind Werbeanlagen auch nur an der Stätte der Leistung zulässig. Durch diese Regelung ist Fremdwerbung (u.a. Plakattafeln) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen (siehe hierzu auch später unter „Gestalterische Festsetzungen“). In diesem Zusammenhang ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass der Ausschluss von Tankstellen für den Teilbereich MI3 außerdem aus dem Grund erfolgt, dass diese Fläche vom Verlauf einer 110 kV Bahnstromleitung tangiert wird. Aus einer bereits im Vorfeld des Planverfahrens vorliegende Stellungnahme der DB ergibt sich hier neben einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 6 m ab Oberkante Gelände (siehe hierzu Bestandsgeländehöhen im Plan) die Unzulässigkeit von Tankanlagen und der Lagerung oder Herstellung feuergefährlicher Stoffe.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel im gesamten MI ist zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und unter Bezug auf das erstellte Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Lengerich geregelt, dass Einzelhandelsnutzungen lediglich ausnahmsweise und nur in Verbindung mit einem hier zulässigen Betrieb möglich sind. Hierbei gilt einschränkend, dass eine Größe von 80 m² nicht überschritten werden darf und zusätzlich vorrangig lediglich die Produkte und Erzeugnisse des zugehörigen Betriebes verkauft werden dürfen. Der Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gem. Sortimentsliste vom August 2015 (Anhang 1 zu den textlichen Festsetzungen) ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Größe der vorstehenden ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzungen von 80 m² orientiert sich an der Anteiligkeit von ca. 10 % für Randsortiment bei Verkaufsflächen bis maximal 800 m² (= Schwelle zur Großflächigkeit bei Einzelhandelsnutzungen) und folgt hier dem gedanklichen Ansatz, dass hier grundsätzlich nur produzierendes Gewerbe und Handwerk angesiedelt werden soll und somit Einzelhandel lediglich eine untergeordnete Rolle (im Sinne eines Randsortimentes / einer Randnutzung) spielen darf.

Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll sich das Baugebiet mit Blick auf die durch die Festsetzung als „Mischgebiet“ vorgegebene Durchmischung von Wohnen und Gewerbe in die vorhandene Siedlungsstruktur entlang dieser Einfahrtsstraße in das Stadtgebiet einfügen und den Bauherren mit Blick auf die durch die Festsetzung als „Mischgebiet“ vorgegebene Durchmischung von Wohnen und Gewerbe möglichst viel Spielraum geben. Daher sind die Festsetzungen in Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung auf das hierfür Notwendigste beschränkt.

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung beschränken sich die getroffenen Festsetzungen in den einzelnen Mischgebieten auf die Festlegung einer Grundflächenzahl in Kombination mit Angabe der Geschossigkeit. Begleitend hierzu ist die maximal zulässige Gebäudehöhe für den jeweiligen Mischgebietenbereich festgesetzt worden. Bezugswert für die Höhenbestimmung ist der Verlauf des Ursprunggeländes. Um hier eine verbindliche Ausgangsbasis für die Beurteilung im Bauantragsverfahren zu schaffen, ist im Rahmen der Planerarbeitung eine topographische Aufnahme erstellt worden, die in die Planzeichnung übernommen wurde. Hierbei ist für das MI 1 und MI 3 geregelt, dass eine maximale Gebäudehöhe von 9 m, ausgehend vom Ursprunggelände, zulässig ist. Diese Höhe entspricht der Höhenentwicklung eines ortsüblichen eingeschossigen Einfamilienhauses.

Für das MI 2 ergibt sich durch die darüber verlaufende Stromleitung eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 6 m.

Die Grundflächenzahl von 0,6 orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete.

Als Geschossigkeit ist durchgängig eingeschossig festgesetzt worden. Hierdurch soll insbesondere im für Wohnbebauung vorgesehenen Bereich (MI3) verhindert werden, dass entlang dieser Einfahrtsstraße zukünftig zu verdichtet bebaut wird. Entsprechend wird hierzu hier begleitend auch die zulässige Anzahl an Wohneinheiten beschränkt. Außerdem sind hier nur Einzelgebäude zulässig. (siehe hierzu nachfolgend auch unter „Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen“).

Die so getroffenen Festsetzungen reichen planerisch aus, hier das zulässige Bauvolumen abschließend zu bestimmen. Auf die begleitende Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann somit verzichtet werden.

Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise richtet sich ebenfalls nach der direkten Umgebungsbebauung und ist für alle Mischgebietenbereiche als „offen“ festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine maximal zulässige Bebauungslänge von 50 m. Zusätzlich ist für das MI 3 nur eine Einzelhausbebauung vorgesehen, um für den Bereich der Wohnbebauung entsprechend der Lage im Einfahrtsbereich zur Stadt und mit Blick auf die Immissionssituation keine verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

Die Baugrenze aller Mischgebietenflächen gegenüber der „Iburger Straße“ wird mit einem Abstand von 4,5 m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am Abstand der vorhandenen östlich folgenden Bebauung.

Für die gewerblich geplanten Gebiete MI1 und MI2 ist unter Würdigung des Planungszieles der Ansiedlung von Gewerbe und den damit verbundenen Flächenbedarf bei Hallenbebauung im jeweiligen Mischgebietsbereich der Bauteppich nicht unterbrochen worden. Lediglich zu den Grundstücksgrenzen (entlang der Straßen, siehe zuvor) bzw. zu den geplanten Anpflanzungsmaßnahmen in Richtung Süden als Übergang zum jetzigen Außenbereich ist ein Abstand von jeweils 3 m gesetzt worden. Um die Bebauung mit Hauptbaukörpern auf den Grundstücken nicht zusätzlich einzuschränken ist in Hinblick auf eine straßenbegleitende Bebauung der Bauteppich zu den seitlich geplanten Anpflanzungsmaßnahmen (Osten u. Westen) im MI1 und MI3 bis an die Pflanzstreifen gezogen worden (ein notwendiger Nachweis von Abstandflächen ist im Rahmen der Bebauung zu berücksichtigen).

Für die vorrangig für Wohnbebauung vorgesehenen Mischgebietsfläche MI3 ist mit Blick auf die Ortseingangslage begleitend zur Beschränkung der Wohneinheiten und der Festsetzung einer Einzelhausbebauung die Bebauungsmöglichkeit auf der insgesamten MI3-Fläche durch Unterbrechung des Bauteppichs so strukturiert, dass – unter Berücksichtigung der privaten Zuwegungen – ein Baustreifen parallel zur „Iburger Straße“ und davon abgesetzt ein weiterer Bebauungsstreifen auf dem hinteren Bereich des MI3 entsteht.

Im gesamten Plangebiet sind Einrichtungen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gem. § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Vorgartenbereiche (3 m ab Straßenbegrenzungslinie auf dem Baugrundstück) für Garagen und überdachte Stellplätze.

Wohneinheiten je Gebäude

Die Beschränkung der gebäudebezogenen Wohnungsanzahl auf 2 Wohneinheiten für Einzelhäuser im für allgemeine Wohnnutzung geplanten MI3-Bereich soll einer zu verdichteten Bebauung entlang dieser Einfahrtsstraße in den Stadtbereich Lengerichs vorbeugen. Neben der Berücksichtigung des Aspektes des Stadtbildes ist diese Einschränkung insbesondere mit Blick auf die Immissionssituation direkt angrenzend an die „Iburger Straße“ erfolgt.

Für die gewerblich geplanten Bereiche (MI1 und MI2) brauchen hinsichtlich der hier nur als Betriebsleiterwohnhäuser oder –wohnungen zulässigen Wohnnutzungen keine weiteren Regelungen vorgenommen werden, da grundsätzlich unterstellt werden kann, dass durch die Koppelung der – untergeordneten - Zulässigkeit von Wohnnutzungen an einen Betrieb keine übermäßige Wohnnutzung erfolgen kann.

Anzahl notwendiger Stellplätze

Im Rahmen der angestellten Planung ist geregelt, dass über die derzeitige Mindestanforderung der Landesbauordnung von einem Stellplatz je Wohneinheit im Bereich des MI3 (hier allgemeine Wohnnutzung vorgesehen) zwei Stellplätze je Wohneinheit als notwendige Fläche für Nebenanlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen sind. Nach Auffassung der Stadt Lengerich entsprechen zwei Stellplätze dem heutigen Bedarf eher als die derzeit mögliche Mindestanforderung im Stellplatznachweis.

Für die gewerblichen Bereiche MI1 und MI2 wird für die dort maximal zulässigen betriebszugehörigen Wohnhäuser bzw. Wohnungen keine Angabe der notwendigen Stellplätze

vorgenommen, da hier vorausgesetzt wird, dass die Nutzungen dem Betrieb untergeordnet sind und begleitend zusätzlich für den Betrieb ein separater Stellplatznachweis erfolgen muss. Hierdurch ist sichergestellt, dass ausreichend Stellplätze vor Ort vorgehalten werden.

Gestalterische Festsetzungen

Ausrichtung des Hauptbaukörpers und Dachform

Zur Gestaltung eines einheitlichen Straßenbildes wird die Ausrichtung der Hauptbaukörper in den einzelnen Mischgebieten bzw. Baufeldern festgesetzt. Diese Festsetzung lässt den Bauherren entsprechend der Umgebungsbebauung die freie Gestaltungsmöglichkeit zur giebel- oder traufenständigen Positionierung der Hauptgebäude zum Verlauf der „Iburger Straße“.

Für die geplante Wohnbebauung im Bereich des MI3 ist die für diesen Straßenbereich für Wohnbebauung typische Ausbildung geneigter Dächer als Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Durch die Tatsache, dass als Dachneigung hier kein fester Wert sondern ein Maximalwert von 45° gesetzt und bei einer vorgegebenen Eingeschossigkeit sowie Gebäudehöhe auf die Festsetzung einer Drempehöhe verzichtet worden ist, bestehen für den Bauherren Gestaltungsspielräume zur individuellen Ausgestaltung seines Vorhabens.

Für die für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bereiche MI1 und MI2 ist mit Blick auf die dort zu erwartenden Gewerbegebäude und in Hinblick auf das MI2 unter Würdigung der Höhenbegrenzung einer Bebauung auf 6 m keine Dachform oder Neigung vorgegeben worden.

Werbeanlagen

Für den gesamten Geltungsbereich gilt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Hierdurch werden Fremdwerbungen grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Festsetzung soll verhindern, dass das „Mischgebiet“ insgesamt mit Werbung überladen wird. Dieser Ansatz berücksichtigt die Lage des Baugebietes direkt angrenzend an die „Iburger Straße“, die eine der wesentlichen Zufahrtsstraßen in das Stadtgebiet Lengerich ist. Damit hat dieser Straßenzug auch eine Visitenkartenfunktion für Lengerich, dem durch diese Nutzungseinschränkung in Bezug auf Werbeanlagen entsprochen wird.

Grundstückseinfriedungen

Bedingt durch die Tatsache, dass der insgesamt Planbereich in seiner Auslegung als Mischgebietsfläche eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ermöglicht, sind hier grundsätzlich Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen – unabhängig von einer Bauantragspflicht – über ein Meter Höhe zulässig. Diese Regelung berücksichtigt den Umstand, dass gewerbliche Grundstücke in Bezug auf die Betriebsflächen ein höheres Schutzbedürfnis aufweisen als normale Wohnbaugrundstücke, da z.B. Material auf Lagerflächen im Freien vorgehalten wird. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass es sich hier nicht um eine typische innerstädtische Lage des Baugebietes handelt, vielmehr befindet man sich kurz nach dem Orteingang in der Zufahrtssituation zur Innenstadt.

Um dem Sicherheitsbedürfnis der möglichen Betriebe bzw. der Bauherrn Rechnung zu tragen und trotzdem gegenüber dem Betrachter keinen abgeriegelten / zugebauten Charakter des Straßenverlaufs zu erzeugen, ist geregelt, dass bei einer Höhe über 1 m Einfriedungen nicht mehr blickdicht ausgeführt werden dürfen.

7.2 Grünordnung

Gebot zur Anpflanzung

Die als Anpflanzflächen festgesetzten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 45 befinden sich südlich und östlich des MI1-Gebietes sowie südlich und westlich des MI2-Gebietes. Durch ihre Lage bilden sie einerseits den Übergangsbereich / die Gliederung zwischen gewerblich geplanten Bereich (MI1 und MI2) und dem für allgemeine Wohnnutzung vorgesehenen Bereich (MI3) und andererseits den Übergang vom jetzt beplanten Bereich zum derzeit südlich folgenden Außenbereich, d.h. der freien Landschaft. Hierdurch soll zwischen den Nutzungen Wohnen und Gewerbe gestalterisch eine Pufferzone erzeugt werden, um eventuellen Konflikten vorzubeugen. Die Anpflanzung gegenüber der südlichen Grundstücksgrenze ist auch nur für die gewerblichen Bereiche geplant, um dort einen möglichst sanften Übergang zum Außenbereich zu ermöglichen, da davon ausgegangen werden kann, dass im Bereich dieser gewerblichen Nutzungen die bauliche / gestalterische Ausnutzung intensiver sein wird als auf den Flächen für Wohnbebauung. Entsprechend wurde für den Bereich der Wohnbebauung auf eine Anpflanzung in Richtung Süden verzichtet, da hier unabhängig von der vorauszusetzenden deutlich aufgelockerten Bebauungsstruktur im Gegensatz zur benachbarten gewerblichen Nutzung bereits durch die Beschränkung der Wohneinheiten und der Festlegung von Einzelgebäuden sowie der Unterteilung des Bauteppichs deutlich in die mögliche Gestaltung / Ausnutzung eingegriffen und somit einer verdichteten Bebauung im Übergang zum Außenbereich vorgebeugt worden ist.

Als durchzuführende Maßnahme auf den Pflanzgebotsflächen ist gem. Umweltbericht die Anpflanzung von Hecken / Gebüsch mit lebensraumtypischen Baumarten vorgesehen. Die hierfür zu verwendenden Gehölze sind der Anlage 2 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

7.3 Verkehrserschließung

Straßenanbindung

Entsprechend der Lage dient als Haupteerschließungsstraße für die festgesetzten Mischgebietsflächen die „Iburger Straße“. Die Anbindung hieran erfolgt sowohl über private als auch öffentliche Verkehrsflächen („Oststraße“).

Für den Bereich der MI1 soll die Erschließung über die „Oststraße“ erfolgen. Eine direkte Zufahrt von der „Iburger Straße“ ist mit Blick auf die dort anliegende Bushaltestelle und dem gegebenen Höhenunterschied zum Plangebiet durch die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrverbotes nicht möglich. Darüber hinaus ist vorgesehen, die „Oststraße“ auf ein Maß von 11,50 m zu verbreitern. Dieses Maß orientiert sich an den vorhandenen Bereichen der Erschließungsanlagen im Gewerbegebiet „Lohesch“ und berücksichtigt unabhängig von derzeitigem Abschluss der angestellten Planung gegenüber dem Außenbereich eine eventuelle zukünftige gewerbliche Ausweitung der jetzt beplanten Fläche entlang der „Iburger Straße“ in Richtung Süden.

Für den Bereich des MI2 sieht die Planung mit Blick auf der gegenüber der „Iburger Straße“ gegebenen insgesamten Breite dieser Fläche von ca. 65 m, der Flächengröße von ca. 4200 m², den hier vorliegenden niedrigen Höhenunterschied von ca. 0,5 m und eine mögliche Teilung im Rahmen der Vermarktung sowohl die Möglichkeit der direkten Zufahrt zur „Iburger Straße“ als auch der Erschließung über die östlich angrenzende private Zuwegung. Zu dieser ist auszuführen, dass diese entsprechend der jetzigen Situation vorrangig zur Erschließung der südlich benachbarten Bebauung „Oststraße 13, 13a, 15“ dient. Eine mögliche Erschließung der MI3 – Fläche über diesen Stich ist denkbar, setzt jedoch voraus, dass neben der erforderlichen rechtlichen Absicherung hierzu die entsprechende grundsätzliche Bereitschaft des Eigentümers vorliegt, was derzeit nicht der Fall ist.

Für den Bereich des MI3 bleibt festzuhalten, dass die angestellte Planung die Erschließung der hier vorrangig für Wohnbebauung beabsichtigten Grundstücke durch Festsetzung eines Ein- und Ausfahrverbotes lediglich über die geplanten privaten Erschließungsstiche festsetzt, um die Anzahl der möglichen direkten Zufahrten zur „Iburger Straße“ als Hauptverkehrsstraße möglichst gering zu halten.

Öffentlicher Personennahverkehr

Direkt an das Plangebiet angrenzend liegen Bushaltestellen, die von der Linie R46 angefahren werden. Hierdurch ist eine Anbindung an das Stadtzentrum Lengerich sichergestellt. Zusätzlich erfolgt durch die Linie R46 eine Anbindung an den Bahnhof Lengerich und somit an die Oberzentren Münster und Osnabrück.

7.4 Ver- und Entsorgung

Nach dem mit Bescheid der Bezirksregierung Münster vom Juli 1997 genehmigten Zentralentwässerungsplan ist die Entwässerung der durch den Bebauungsplan geplanten Bebauung im Mischsystem vorgesehen. Die Ableitung des anfallenden häuslichen Abwassers sowie das Niederschlagswasser sind über den vorhandenen Mischwassersammler in der „Iburger Straße“ vorzunehmen.

Die elektrische Energie-, Gas- sowie die zentrale Wasserversorgung sind durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze im Bereich der „Iburger Straße“ sichergestellt.

Eine ausreichende Löschwassermenge gem. Richtlinie für den Löschwasserbedarf wird über das vorhandene und zu ergänzende Wasserleitungsnetz durch die Versorger sichergestellt.

Die Müllabfuhr wird durch ein von der Stadt Lengerich beauftragtes privates Entsorgungsunternehmen durchgeführt.

7.5 Immissionsschutz

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Schallschutzes für die künftigen Anwohner und Nutzungen zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Als zu betrachtende Lärmeinwirkungen stellt sich entsprechend der Lage des Plangebietes der Verkehrslärm der direkt angrenzenden „Iburger Straße“ als auch der Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Osnabrück - Münster dar.

Zur Sicherstellung der Lärmvorsorge ist begleitend zur Erstellung des Planentwurfes ein Schallschutzgutachten in Bezug auf Verkehrslärm erarbeitet worden. Die dort angestellten Berechnungen haben ergeben, dass im Nahbereich der „Iburger Straße“ mit Überschreitungen der dort maßgeblichen Richtwerte am Tag und in der Nacht zu rechnen ist. Die dezidierte Lärmbetrachtung sowie die Ermittlung der für den Bebauungsplan Nr. 45 relevanten Festsetzungen in Bezug auf Lärmschutz / -vorsorge sind dem „Fachbeitrag Schallschutz“ zu entnehmen. Im Ergebnis ergibt sich durch den vorgenannten Fachbeitrag die Notwendigkeit, für Bauflächen Lärmpegelbereiche festzusetzen. Für den Bebauungsplan bleibt festzuhalten, dass das der Lärmbetrachtung zugrunde liegende Vorkonzept auf Basis der Lärmbetrachtung bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Mischgebietsflächen dahingehend abgeändert bzw. ergänzt worden ist, dass die ermittelten Lärmpegelbereiche in die Planunterlage übernommen worden sind und die geplanten überbaubaren Flächen nunmehr „nur“ in den Lärmpegelbereichen III und IV liegen. Entsprechend sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen für die Errichtung, Nutzungsänderung oder bauliche Änderung von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen entgegen des Vorschlags des Gutachters auch nur für die Lärmpegelbereiche III und IV formuliert worden. Weiterreichende Festsetzungen erfolgen in Bezug auf die Erforderlichkeit von Lüftungsanlagen für Schlafräume in lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) nachts. Die hierfür erforderliche Abgrenzung des Lärmpegels ist ebenfalls in den Plan übernommen worden.

7.6 Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Plangebiets und in der näheren Umgebung sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Stadt Lengerich keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

Als Ergebnis der erfolgten Behördenbeteiligung (hier insbesondere die Bezirksregierung Arnsberg) sind die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen in Bezug auf Kampfmittel dahingehend ergänzt worden, dass unter Bezug auf einen ehemaligen Stellungsbereich ein allgemeiner Hinweis zu Verhaltensregeln beim Verdacht auf Kampfmittel eingestellt worden ist.

7.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodendenkmälern im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ist im Nachgang zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

8. Eingriffsermittlung und Bewertung

8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotope

Die Erfassung der Biotoptypen mit Hilfe des Kartierschlüssels „Biotoptypen NRW“ (LANUV 2009) durchgeführt. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach der „Numerischen Bewertung von

Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Die dezidierte Bestandsaufnahme und Bewertung ist dem Umweltbericht - als Bestandteil der Begründung - zu entnehmen.

8.2 Ermittlung des Kompensationswertes

Die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs erfolgt in Anlehnung an die numerische Bewertung der Biotoptypen. Die dezidierte Kompensationsermittlung ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Nach Maßgabe der dort angestellten Ermittlung verbleibt im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ein ökologisches Defizit, welches nur durch Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereiches ausgeglichen werden kann. Der externe Ausgleich wird über eine Ausgleichszahlung an die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt für eine Maßnahme auf Lengericher Stadtgebiet sichergestellt. Lage der Fläche sowie Inhalt der Maßnahme sind im Umweltbericht (Pkt. 4.4 „Maßnahmen zur Kompensation – externe Maßnahmen“, Seite 22 – 24) dargestellt.

9. Städtebauliche Zahlen und Werte

Mischgebiet		ca. 9903 m²	=	89,18 %
davon:	MI 1	ca. 2257 m ²	=	20,32 %
	<i>darin Anpflanzungsmaßnahmen</i>	ca. 570 m ²	=	5,13 %
	MI 2	ca. 3446 m ²	=	31,03 %
	<i>darin Anpflanzungsmaßnahmen</i>	ca. 540 m ²	=	4,86 %
	MI 3	ca. 4200 m ²	=	37,82 %
Verkehrsflächen		ca. 1202 m²	=	10,82 %
davon:	Öffentliche Straßenfläche	ca. 570 m ²	=	5,13 %
	Private Verkehrsfläche	ca. 632 m ²	=	5,69 %
Geltungsbereich gesamt		ca. 11105 m²	=	100 %

Lengerich, den

(Möhrke)
Bürgermeister