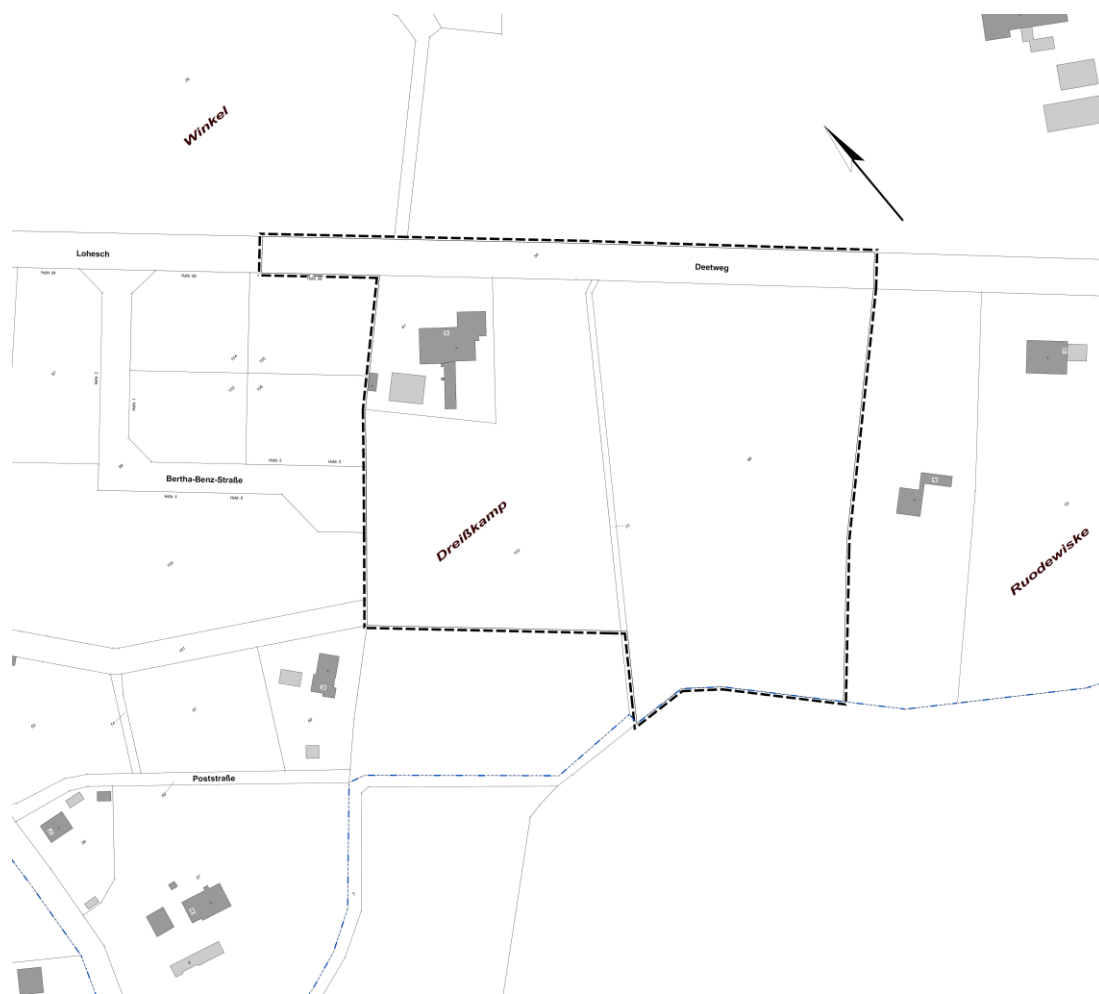


**Erläuterungsbericht zur 21. Änderung des
Flächennutzungsplanes**



Übersicht ohne Maßstab!

Gliederung

1. Planungserfordernis und allgemeine städtebauliche Ziele	3
2. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches.....	3
3. Einordnung der Planung	4
3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH).....	4
3.2 Regionalplan	6
3.3 Bebauungsplan	6
4. Planverfahren.....	7
5. Planungsziel.....	7
6. Inhalte der 21. Flächennutzungsplanänderung	7
6.1 Gemischte Baufläche	7
6.2 Gewerbliche Baufläche	8
7. Erschließung.....	8
7.1 Straßenanbindung.....	8
7.2 Öffentlicher Personennahverkehr	9
8. Ver- und Entsorgung	9
9. Immissionsschutz.....	10
10. Altlasten und Kampfmittel	11
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	11
12. Umweltbelange	12
12.1 Innenentwicklung / Klimaschutz	12
12.2 Natur und Landschaft	13
12.3 Grünordnung	13
12.4 Artenschutz	13
13. Flächenbilanz.....	14

- Umweltbericht
- Fachbeitrag Verkehr: Verkehrserzeugungsberechnung und Verkehrsprognose
- Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrslärm
- Boden- und Baugrunduntersuchung
- Artenschutzprüfung I
- Artenschutzprüfung II
- Entwässerungsentwurf Gewerbegebiet Poststraße - Deetweg

1. Planungserfordernis und allgemeine städtebauliche Ziele

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Zusammenhang mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 126, III. Abschnitt „Südlich Deetweg“ wird eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Mit Blick auf die derzeitige Situation bezüglich verfügbarer baureifer gewerblicher Flächen bleibt im Ergebnis festzuhalten, dass Handlungsbedarf für die Neuausweisung von Gewerbegebietsflächen bzw. Erweiterung des vor 3 Jahren entwickelten Gewerbegebiet (II. Abschnitt des Bebauungsplanes „Poststraße“ / „Deetweg“) besteht. Vorliegende Anfragen zu gewerblichen Neuansiedlungen oder (notwendigen) Umverlagerungen ansässiger Gewerbebetriebe aufgrund Erweiterungsbedarfs können zurzeit nicht bedient werden.

Um nunmehr in gewerblicher Hinsicht wieder handlungsfähig zu sein, ist seitens der Verwaltung vorgesehen, für Teile der durch die LGE bereits vor Jahren im Vorgriff erworbenen Flächen im Bereich „Poststraße“ / „Deetweg“ in Anlehnung an den zweiten Abschnitt den dritte Abschnitt des Bebauungsplanes zur Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen aufzustellen.

Bezogen auf den Regionalplan als maßgebliche Rahmenbedingung für die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes ist ergänzend auszuführen, dass dort für die vorgenannten Flächen ein Bereich für industrielle und gewerbliche Nutzungen (GIB) dargestellt ist (vgl. Kapitel 3.1).

Inhaltlich bedeutet dies, dass dieser Bereich strukturell als Erweiterung der benachbarten Gewerbegebietsflächen zu sehen ist. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass hier entsprechend den Darstellungen des Regionalplanes und den (gesamtstädtisch betrachtet) bereits entwickelten Gewerbegebietsflächen zurzeit die einzige Möglichkeit besteht, großflächig neue Gewerbegebietsflächen in Lengerich auszuweisen.

Damit werden insbesondere die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)

2. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches

Der 21. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von ca. 3,7 ha befindet sich im östlichen innerstädtischen Bereich angrenzend zum bestehenden Gewerbegebiet „Poststraße / Deetweg“.

Der zu ändernde Flächennutzungsplan erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126, III Abschnitt.

Der Änderungsbereich wird grob begrenzt durch die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes, II. Abschnitt „Poststraße / Deetweg“ im Westen, die Verlängerung der Straße „Lohesch“ im Norden, entlang des Gebäudes „Deetweg 40“ im Osten und entlang der nördlichen Grenze des Baum- und Gehölzstreifens bis hin zur nördliche Grenze des Regenrückhaltebeckens im Süden.

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



3. Einordnung der Planung

3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

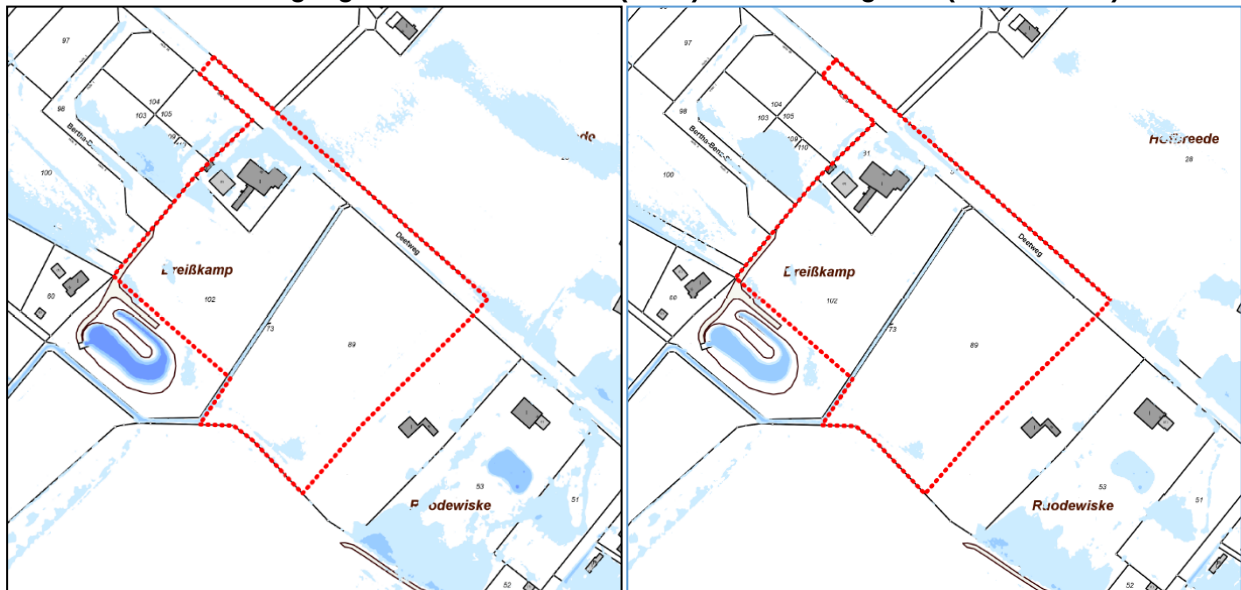
Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz, als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) in Kraft getreten. Damit wurde neben den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes NRW eine zusätzliche raumordnerische Ebene eingeführt. Die Ziele des BRPH sind demnach im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten. Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz erfolgt im Folgenden:

Das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld liegt weder in einem Einzugsgebiete (gem. § 3 Nr. 13 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) noch in einem Überschwemmungsgebiet (gemäß § 76 WHG). Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten ordnen weder das Plangebiet noch sein unmittelbares Umfeld einer Wahrscheinlichkeitsklasse zu.

Das nordrhein-westfälische Landesumweltamt (LANUV) hat eine Starkregenhinweiskarte für ganz NRW veröffentlicht. Im Auftrag des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) wurden mittels 2D-Überflutungssimulation Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten zu zwei Regen-Szenarien berechnet. Gewählt wurden entsprechend der NRW-Arbeitshilfe „Kommunales Starkregenrisikomanagement“ ein seltener Starkregen und ein extremer Starkregen.

Aus den Darstellungen in den oben gezeigten Karten sowie aus dem dazugehörigen WMS-Dienst ergeben sich für das Bebauungsplangebiet sowie für die direkt angrenzende Fläche nur punktuell Überflutungen von max. 0,25 m.

Ausschnitt der Starkregengefahrenhinweiskarte (NRW) für das Plangebiet (WMS-Dienst)



Extremes Ereignis (90 mm/h).

Seltenes Ereignis (Wiederkehrintervall 100 Jahre)

Eine Verschärfung der Hochwassersituation im Plangebiet, in den unterhalb des Plangebietes liegenden Gewässerabschnitten und angrenzenden Flächen im Fall eines bis zum 100-jährigen Ereignisses ist nur in untergeordnetem Maße zu erwarten und kann aufgrund des geringen Schadenspotential (überwiegend landwirtschaftliche Flächen) insgesamt vernachlässigt werden.

Im nachfolgenden werden anhand des *Entwässerungsentwurfes vom Bebauungsplan Nr. 126 II. und III. Abschnitt* die wichtigsten Aussagen bezüglich der Thematik Hochwasser(schutz) zitiert.

„Nach DIN EN 752 (Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden - Kanalmanagement) sollte für Industrie- und Gewerbeflächen die Einhaltung von einer Überflutungshäufigkeit von 1 in 30 Jahren nachgewiesen werden. Sie entspricht der Auftretshäufigkeit von Schädigungen an Anlagen angrenzender Grundstücke, die auf Wasser auftritt in Folge der Überlastung des Kanalnetzes beruhen.

[...]

Als Ergebnis dieser Berechnung mit einem Modellregen Euler II der Häufigkeit $n = 0,03$ bleibt festzuhalten, dass die 30-jährige Überflutungssicherheit, unter Beachtung der Mindestgradientenhöhe im Erweiterungsgebiet sowie den angesetzten Schwellenlängen in den Trennbauwerken für die Sandfänge, im gesamten Planungsgebiet gegeben ist. Es kommt zu keinem Überstau. Gleichwohl ist darauf zu achten, dass das Hofflächenniveau der südlich der Planstraße ansiedelnden Betriebe die Straßengradiente nicht unterschreitet.“

Der Geltungsbereich wird von Nordosten in Richtung Südwesten von dem Verbandsgewässer Nr. 1080 (nicht qualifiziert) gequert. Beidseitig des Gewässers werden die auf einer Breite von 5 m vorhanden und uferbegleitenden Gehölze bzw. krautigen Saumstrukturen im Rahmen des Bebauungsplanes dauerhaft gesichert. Im Südwesten grenzt ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken an das Plangebiet, welches die Oberflächenentwässerungsfunktion des II. und III. Abschnittes übernimmt. In das Gewässer wird entsprechend über den Betriebsauslass und über die Hochwasserentlastung des Regenrückhaltebeckens eingeleitet.

„Der zulässige Einleitungsabfluss wurde, wie von der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt gefordert, anhand des BWK-Merkblatt 3 (Ableitung von immissionsorientierten Anforderungen an Misch- und Niederschlagswassereinleitungen unter Berücksichtigung der örtlicher Verhältnisse) ermittelt. (...) Das ursprüngliche natürliche Einzugsgebiet des Gewässers

in Höhe der Einmündung in den Lengericher Mühlenbach kann mit 1,456 km² beziffert werden. Die potenziell naturnahe jährliche Hochwasserabflussspende HQ_{1,pnat} wurde vom damaligen STUA Münster, heute Bezirksregierung Münster mit 245 l/(s · km²) angegeben. Anhand dieser Daten und einer befestigten Fläche im Gewerbegebiet Poststraße – Deetweg einschließlich östlicher Erweiterung in Höhe von 6,3 ha ergibt sich nach der Formel des BWK-Merkblattes 3 [9] die zulässige einleitungsmenge QE_{1,zul} = 51,1 l/s.“

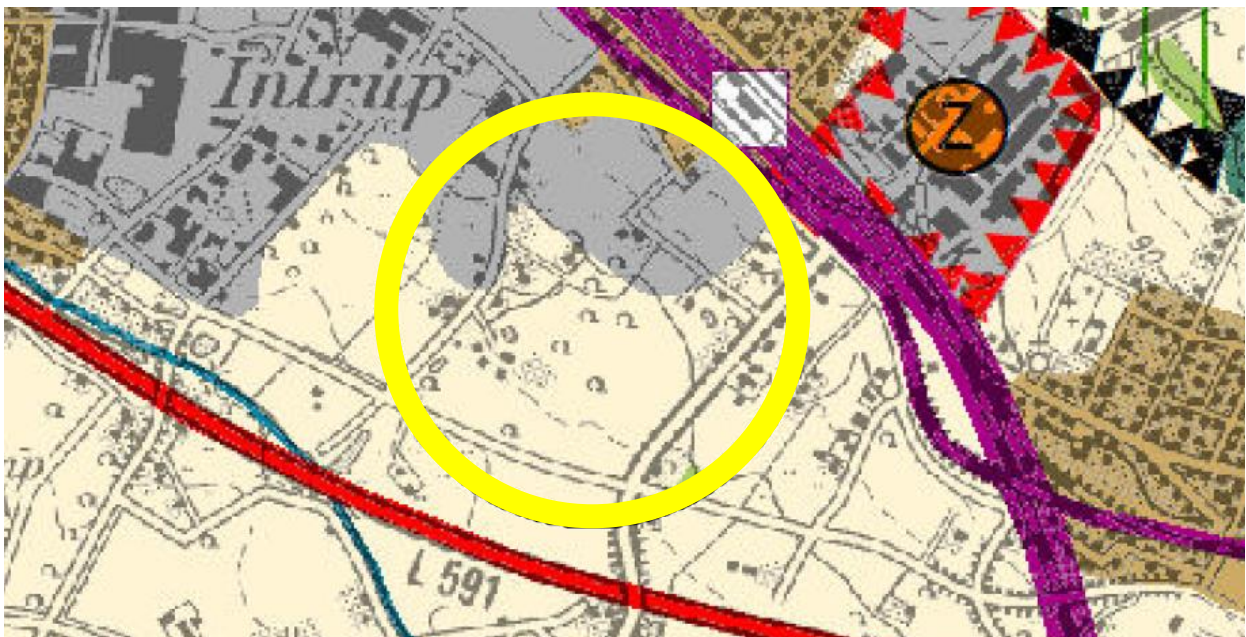
„Am südwestlichen Beckenrand befindet sich das kombinierte Drossel- und Hochwasserentlastungsbecken (Auslaufbauwerk). (...) Die Bemessung des Entlastungskanals erfolgt anhand der aus der Langzeitseriensimulation ermittelten Abflüsse. Der maximale Abfluss aus dem Regenrückhaltebecken (Drosselabfluss + Hochwasserentlastung) beträgt 0,688 m³/s und tritt 1 mal in 62 Jahren auf.“

Nach Auswertung aller zu Verfügung stehenden Fachinformationen sind weder Risiken noch Gefahren durch Hochwasser für das Plangebiet erkennbar.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland trat am 27.06.2014 in Kraft. Der geltende Regionalplan stellt den Bereich „Deetweg“ / „Poststraße“ als gewerblich industriellen Bereich (GIB) dar.

Damit werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 „Poststraße / Deetweg“ die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet und eingehalten (vgl. Kapitel 5 u. 6).



Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland

3.3 Bebauungsplan

Für die Flächen des Plangebietes besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die hierzu notwendige Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung (vgl. Kapitel 4).

4. Planverfahren

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie - im Parallelverfahren - der Bebauungsplan Nr. 126, III. Abschnitt „Südlich Deetweg“ werden im Vollverfahren aufgestellt.

Zur Einleitung des Verfahrens hat der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 10.06.2021 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

5. Planungsziel

Für das Lengericher Stadtgebiet ist festzustellen, dass es zurzeit kein städtisches Angebot an gewerblichen Bauflächen gibt (vgl. Kapitel 1). Bei den bislang noch nicht bebauten gewerblichen Bauflächen handelt es sich um Erweiterungs- bzw. Entwicklungsflächen der jeweiligen Betriebe und um Grundstücke, für die keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer bestehen (vgl. Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Münster Stand Januar 2022). Diese Bauflächenreserven liegen im Bereich „Antruper Esch“ und „Poststraße“. Die Darstellung, dass eine Entwicklung dieser Reserveflächen obschon der Eigentumsverhältnisse bzw. der Nichtmitwirkung der Eigentümer nicht möglich ist, ist lediglich eine Wiedergabe der derzeitigen Planungsperspektiven. Langfristig gesehen wird dort seitens der Stadt eine Entwicklung gewünscht, insbesondere unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass die bereits erstellte Infrastruktur diese Fläche größtenteils bereits einbezieht. Dementsprechend ist das Ziel 14.6 (Prüfung der Nutzung anderweitiger Gewerbeflächen) des Regionalplans beachtet worden. Das Ziel 1.1 des Regionalplans (hier: dauerhaft nicht benötigte Bauflächenreserven zurücknehmen) findet hier keine Berücksichtigung, da langfristig gesehen die vorgenannten Flächenreserven weiterhin entwickelt werden sollen. Außerdem kommt für die Fläche im Bereich der „Poststraße“ in Hinblick auf eine sinnvolle Bauflächenentwicklung ein Verzicht auf Entwicklung nicht in Betracht, da ansonsten die dauerhaft verbleibende Fläche sich als Fremdkörper innerhalb des umgebenden Bebauungszusammenhangs darstellen würde. Dem Umstand der derzeitigen Nichtverfügbarkeit geschuldet bildet die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und darauf aufbauend der Bebauungsplan Nr. 126 (hier: III. Abschnitt) derzeit die einzige Alternative, überhaupt kurzfristig auf gewerbliche Anfragen / Entwicklung reagieren zu können.

Ziel der Planung ist, durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe sowie Expansionsmöglichkeiten für ortsansässige Gewerbebetriebe zu schaffen, um die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erreichen. Das Planungsziel wird durch eine entsprechende zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung gesichert und die Inhalte im Kapitel 6 beschrieben.

6. Inhalte der 21. Flächennutzungsplanänderung

6.1 Gemischte Baufläche

Die Hofstelle „Möllmann“ weist derzeit Wohnnutzungen auf und ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ abgebildet. Um einen funktionalen Übergang zu den umgebenen gewerblichen Bauflächen und gleichzeitig die Würdigung der vorhandenen Wohnnutzung zu erreichen, soll der Bereich im Flächennutzungsplan planungsrechtlich als „Gemischte Baufläche (M)“ neu dargestellt werden (ca. 0,7 ha). Hierbei schließt die gesetzte Darstellung südöstlich angrenzende Ackerflächen bis zu einem querenden Gewässerverlauf ein, um einerseits bezogen auf die weiterführend anzustellende konkretisierende Bauleitplanung einen relativ ablesbaren Entwicklungshorizont für das dann dort

auszuweisende „Mischgebiet“ zu haben. Andererseits wird durch die Bereitstellung weiterer Flächen als „Gemischte Baufläche“ über die Hoffläche Möllmann hinaus sichergestellt, dass in der folgenden Entwicklung als „Mischgebiet“ bzw. in der Umsetzung der Planinhalte ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe erreichbar ist. Somit dient die gesetzte Flächenausweisung als „Gemischte Baufläche“ nicht nur der Sicherstellung von Immissionsbelangen in Hinblick auf vorhandene Wohnnutzungen, sondern sichert gleichzeitig ein – kleinteiliges – Entwicklungspotential in Hinblick auf ein inhaltlich rechtssicheres „Mischgebiet“ ab.

Zwar ist im Regionalplan für diesen Bereich ein GIB, der insbesondere die Unterbringung von emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben vorsieht (Ziel 14.2 des Regionalplanes), dargestellt (vgl. Kapitel 3.2), doch im Geltungsbereich und auch angrenzend daran sind eine Vielzahl von Wohnhäuser im Außenbereich festzustellen, die auf Grund ihrer Quantität und Qualität (restaurierte und renovierte Wohngebäude bzw. Hofstellen) nicht ohne deren Würdigung als gewerbliche Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) überplant werden können.

Bereits im Rahmen zur Aufstellung der 18. Änderungen des Flächennutzungsplanes sind diese umliegenden Wohnnutzungen entsprechend identifiziert, der Erwerb geprüft und letztlich über den Abstandserlass NRW im Bebauungsplan Nr. 126 II. Abschnitt bauplanungsrechtlich gewürdigt und teilweise als „Gemischte Baufläche“ überplant worden.

Um auf der einen Seite Einschränkung durch konkurrierende Raumnutzungen im Umfeld zu den neu anzusiedelnden Gewerbebetrieben zu vermeiden sowie tertiäre Nutzungen nur in untergeordnetem Maße zuzulassen und auf der anderen Seite ein funktionales und rechtssicheres „Mischgebiet“ unter Würdigung der vorhandenen Wohnnutzung festzusetzen, ist die notwendige „Gemischte Baufläche“ im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung auf das erforderliche Minimum reduziert worden. Demnach wird die Ausweisung im untergeordneten Maß dem Ziel 14.3 des Regionalplanes gerecht.

Des Weiteren werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 126, III. Abschnitt Einschränkungen bzgl. tertiäre Nutzungen festgesetzt. Hierzu sind im „Mischgebiet“ insbesondere der Ausschluss von Vergnügungsstätten und reinen Einzelhandelsbetrieben sowie eine Beschränkung von Wohneinheiten festgelegt. Demnach wird insbesondere das Ziel 14.4 des Regionalplanes beachtet.

6.2 Gewerbliche Baufläche

Entsprechend dem v.g. Planungsziel (vgl. Kapitel 5) wird der größte Teil des Änderungsbereiches (ca. 3 ha) als „gewerbliche Baufläche (G)“ neu dargestellt. Die gewerbliche Baufläche erstreckt über das gesamte Plangebiet, außer der Hofstelle „Möllmann“. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ abgebildet. Entsprechend dem Ziel 14.4 des Regionalplanes sind Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 126, III. Abschnitt Einschränkungen bzgl. tertiäre Nutzungen festgesetzt. Wie im Mischgebiet ist insbesondere Ausschluss von Vergnügungsstätten und reinen Einzelhandelsbetrieben im gesamten Gewerbegebiet festgelegt. Des Weiteren entspricht der generelle Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber dem Ziel 14.3 des Regionalplanes.

7. Erschließung

7.1 Straßenanbindung

Die Hapterschließung des Plangebietes soll über die Verlängerung der Straße „Lohesch“ im Nordwesten erfolgen. Der gesamte An- und Ablieferungsverkehr der LKW's wird über die

Verlängerung abgewickelt werden, da für den nördlichen Teil der Poststraße ein LKW-Durchfahrtsverbot gilt.

Neben der Fahrbahn für die Kraftfahrzeuge soll auf der Nordseite ein kombinierter Rad- und Fußweg als Weiterführung des bestehenden Radweges aus dem Gewerbegebiet „Lohesch“ realisiert werden.

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof Lengerich liegt in ca. 450 m Entfernung zum Änderungsbereich und bietet durch die Bahnlinie (Münster – Osnabrück) sowie mit den Buslinien R45, 143, 146, 147 und T40 einen sehr guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr und damit an das Stadtzentrum Lengerichs bzw. an die angrenzenden Oberzentren Münster und Osnabrück.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über Freigefällekanäle zum vorhandenen Pumpwerk südlich des Planabschnittes und von dort über eine Druckrohrleitung zum Mischwasserkanal im Kreuzungsbereich Lohesch/Poststraße.

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Danach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Baugrunduntersuchung und zur möglichen Versickerung von Niederschlagswasser wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben (siehe Anlage zum Bebauungsplan). Diesem ist zu entnehmen, dass der anstehende Baugrund einen Durchlässigkeitskoeffizienten von $k_f \leq 1,0 \cdot 10^{-5}$ aufweist, sodass der Boden eine Versickerung von Niederschlagswasser zulässt. Weitere Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist neben dem durchlässigen Untergrund, ein ausreichender Abstand zwischen Grundwasserspiegel und Geländeoberkante.

Ausgehend von einer frostfreien Verlegetiefe von Zu- und Abläufen, Rigolen und/oder Versickerungsrohren von mindestens 0,80 m und einem Mindestabstand von ca. 1,00 m zwischen Mulden- oder Rigolenunterkante und Grundwasserspiegel wäre ganzjährig ein Abstand zwischen Grundwasserspiegel und Geländeoberkante von mindestens 1,80 m erforderlich. Bei Erkundung des Baugrundes Ende Mai 2021 wurde der Grundwasserspiegel in 1,05 m bis 1,60 m Tiefe angetroffen. Aufgrund jahreszeitlicher Schwankungen muss mit einem weiteren Anstieg des Grundwasserspiegels und einem zeitweise noch deutlich geringerem Abstand zwischen Grundwasserspiegel und Geländeoberkante gerechnet werden. Der erforderliche Grundwasserabstand für eine ausreichende Sickerstrecke kann nicht sichergestellt werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser mittels Rigolen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig.

An einzelnen Standorten kann gegebenenfalls ein ausreichender Grundwasserabstand nachgewiesen werden. Das Niederschlagswasser müsste dort direkt von den Oberflächen in sehr flache Mulden geleitet werden. Eine solch großflächige Niederschlagswasserentsorgung ist im

Plangebiet nicht wirtschaftlich und sachgerecht herzustellen. Versickerungsanlagen können außerdem zu einer weiteren Aufhöhung des Grundwasserspiegels und zu oberflächennahen Vernässungen führen. Eine mangelhafte Niederschlagswasserentsorgung kann zur Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke und/oder des Grundwassers führen. Aus den genannten Gründen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in oberflächennahen Mulden oder durch Verrieselung nicht zulässig.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über Freigefällekanäle im Verlauf der Erschließungsstraßen, das vorhandene Regenrückhaltebecken mit Sandfang südlich des Planabschnittes und Einleitung in das Gewässer Nr. 1080 des Unterhaltungsverbandes Lengericher Aa Bach.

Nach den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004 wird Niederschlagswasser von Hof- und Verkehrsflächen in Gewerbegebieten zumindest als schwach belastet (gering verschmutzt) eingestuft. Niederschlagswasser von Dachflächen in Gewerbegebieten (kein Metaldächer) sowie von Hof- und Verkehrsflächen in Misch- und Gewerbegebieten mit geringen KFZ-Verkehr wird ebenfalls zumindest als schwach belastet eingestuft. Niederschlagswasser von Hof- und Verkehrsflächen in Misch- und Gewerbegebieten auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder eine sonstige Beeinträchtigungen der Niederschlagswasserqualität zu befürchten ist, wird als stark belastet (stark verschmutzt) eingestuft. Stark belastetes Niederschlagswassers muss grundsätzlich gesammelt, abgeleitet und einer Abwasserbehandlungsanlage bzw. der zentralen Kläranlage zugeführt werden. Im Ergebnis ist das Plangebiet im Trennsystem abhängig von der Ansiedlung der gewerblichen Nutzung mit geeigneter Regenwasserbehandlung zu entwässern. Falls ein Regenklärbecken erforderlich wird, würde dieses anstelle des vorhandenen Sandfanges errichtet und über das vorhandene Schmutzwasserpumpwerk zum Mischwasserkanal entwässern.

Das Schmutzwasser des Bestandsgebäudes „Deetweg 30“ wird derzeit über ein Kleinstpumpwerk in das Drucknetz im Deetweg eingeleitet und kann zukünftig im Freigefälle in den neuen Schmutzwasserfreigefällekanal eingeleitet werden. Diese Änderung der Schmutzwasserentsorgung ist nach dem Straßenendausbau ausgeschlossen. Das Niederschlagswasser wird derzeit nicht über eine öffentliche Abwasseranlage entsorgt. Nach Herstellung des neuen Regenwasserkanals unterliegt das Grundstück dem Anschluss- und Benutzungszwang für Niederschlagswasser und muss an diesen angeschlossen werden. Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang kann für direkte Anlieger aufgrund einer Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreis Steinfurt zur Einleitung in ein Oberflächengewässer erteilt werden.

Die elektrische Energie-, Gas- sowie die zentrale Wasserversorgung sind durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze Straße „Lohesch“ und „Bertha-Benz-Straße“ sowie Weiterführung sichergestellt.

9. Immissionsschutz

Bei Aufstellung eines Bauleitplanes sind die Belange des Schallschutzes für die Anwohner des Gewerbegebietes zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV).

Als Lärmquellen sind in einer Entfernung von 300 m nördlich die Bahntrasse Münster / Osnabrück, die TWE – Bahntrasse und der Verkehrslärm der Verlängerung der Straße „Lohesch“ und der neuen Planstraße innerhalb des Baugebietes zu berücksichtigen. Für eine genaue Analyse der Lärmsituation wurden aktuelle Verkehrszählungen im Rahmen eines Schallschutzgutachtens vorgenommen und die Lärmemissionen der Bahntrasse neu bewertet. Die hierzu erfolgten Gutachten „Fachbeitrag Verkehr – Verkehrserzeugungsberechnung und Verkehrsprognose“ (siehe Anlage zur Flächennutzungsplanänderung) haben in den Berechnungen ergeben, dass zum Schutz der Wohn-, Schlaf-, und Arbeitsräume innerhalb des Plangebietes Festsetzungen im verbindlichen Bebauungsplan entsprechend der DIN 4109 notwendig sind.

Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ist gem. Abstandsliste aus dem „Abstandserlass“ des Landes NRW – Immissionsschutz in der Bauleitplanung so geregelt, dass negative Auswirkungen auf angrenzende Wohnbebauungen nicht zu erwarten sind. Ausnahmeregelungen für die Zulassung von Betrieben niedrigerer Abstandsklassen sind im Textteil enthalten, sofern hier der Immissionsschutz für benachbarte Bereiche gewährleistet ist.

Hinsichtlich eventueller Schadstoffemissionen über die Luft gilt ebenso der o.g. „Abstandserlass“. Mit einem Radius von 650 m ab Werksgrenze liegt die Zementindustrie außerhalb des zulässigen Abstands von 650 m (bzw. 700 m) für Mischgebiete (Allgemeines Wohngebiet). Gemäß der Störfall-Verordnung gehört die Zementindustrie zu den „Störfallbetrieben“ (Quelle: KABAS des Fachinformationssystems NRW). Angemessene Abstände und Achtungsabstände gegenüber schutzbedürftigen Gebieten, wie Wohnbebauung sind nicht angegeben.

10. Altlasten und Kampfmittel

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

Die Bezirksregierung Arnsberg hat im Zuge der Aufstellung des zweiten Abschnittes des Bebauungsplanes in ihrem Schreiben vom 21.03.2016 mitgeteilt, dass sich auch im Geltungsbereich des dritten Abschnittes teilweise Bombardierungsflächen sowie ein Blindgängerverdachtspunkt (siehe Anhang 3 zu den textlichen Festsetzungen) befinden. In den schriftlichen Stellungnahmen vom 27.05.2016 und 07.11.2017 hat die Bezirksregierung Arnsberg dem Fachdienst „Sicherheit und Ordnung“ der Stadt mitgeteilt, dass nach Sondierung dieser Flächen und des Verdachtspunktes keine Kampfmittel festgestellt worden sind.

Trotzdem ist in den Hinweisen zu textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 126, III. Abschnitt „Südlich Deetweg“ ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit möglichen Funden erfolgt.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodendenkmälern im Zuge von Bau- und Erdarbeiten sind in den Hinweisen zu den textlichen

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 126, III. Abschnitt „Südlich Deetweg“ aufgenommen worden.

12. Umweltbelange

12.1 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, 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 gemischter und gewerblicher Bauflächen in einer Größe von ca. 3,7 ha müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, da an keiner anderen Stelle im Stadtgebiet vergleichbar große Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen (vgl. Kapitel 5). Nach sorgsamer Abwägung und mit Hinweis auf die Darstellung des Regionalplanes soll der Bereich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung als „gewerbliche Baufläche“ und „gemischte Baufläche“ dargestellt werden. Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich „Südlich „Deetweg“ im Rahmen der Bebauungsplanerstellung ist eine dynamische bzw. positive Gewerbeentwicklung in Lengerich gefährdet.

Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei soll gem. § 1a Abs. 5 BauGB *„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 dem Umfang in die 21. Flächennutzungsplanänderung eingeflossen, soweit sie sich im Rahmen einer solchen Darstellung gewerblicher Bauflächen überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen.

Durch die räumliche Nähe des Änderungsbereiches zum Lengericher Bahnhof (450 m) sowie einer direkten Anbindung an das Radwegenetz Lengerichs sind gute Voraussetzungen geschaffen, dass die Arbeitgeber und -nehmer für den Weg zur Arbeit sowohl den ÖPNV als auch das Fahrrad nutzen können.

Darüber hinaus wird eine energieeffiziente Bauweise im Neubau seitens der Stadt Lengerich über entsprechende Vereinbarungen mittels Grundstückskaufverträgen sichergestellt: Die Käufer verpflichten sich bei gewerblich genutzten Gebäuden (Nichtwohngebäuden) hinsichtlich des Primärenergiebedarfs 10 % unter den Anforderungen des GEG zu bleiben oder wahlweise PV-Anlagen auf dem Dach zu einzurichten sowie Dachflächen von Flachdächern ab einer Größe von 25 qm zu bepflanzen (Gründach).

Zudem sind verpflichtend auf den jeweiligen Baugrundstücken in Abhängigkeit ihrer Größe heimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

12.2 Natur und Landschaft

Detaillierte Aussagen über den derzeitigen Zustand und (zu erwartenden Auswirkungen der Planung) sind im Umweltbericht (siehe Anlage zur Flächennutzungsplanänderung) dokumentiert. Der Umfang des durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ermittelt und entsprechende erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

12.3 Grünordnung

Grünordnerische Darstellung sind nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanung. Entsprechende Festsetzungen zu Eingrünung u.ä. werden im Bebauungsplan Nr. 126, III. Abschnitt „Südlich Deetweg“ getroffen.

12.4 Artenschutz

Es folgen zum Thema „Artenschutz“ Auszüge aus der Artenschutzprüfung II:

„Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126, III. Abschnitt, „Südlich Deetweg“ in Lengerich wurden eine Bestandserfassung der Avifauna als Basis für die Erstellung eines Fachbeitrags Artenschutz und die Abarbeitung der Eingriffsregelung durchgeführt. Die Möglichkeit des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bezüglich von Fledermäusen und Amphibien bei Umsetzung der Planung konnte durch die vorangegangene Potentialanalyse (ASP I) ausgeschlossen werden.

[...]

Insgesamt konnten 39 Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes nachgewiesen werden, von denen fünf Arten planungsrelevant sind (Bluthänfling, Kiebitz, Kuckuck, Mäusebussard und Star).

[...]

Eine Bebauung des Plangebietes hätte keine direkte Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Folge, die angrenzenden Biotopstrukturen sollen erhalten bleiben. Die dort vorkommenden Vögel sind nicht direkt durch Baumaßnahmen betroffen, können aber indirekt durch Störwirkungen beeinträchtigt werden.

§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG verbietet die Verletzung oder Tötung von europäischen Vogelarten. Weil keine Brutplätze direkt betroffen sind, kann eine Tötung von Nestlingen und die Zerstörung von Gelegen im Zuge der Baufeldräumung und der nachfolgenden Baumaßnahmen ausgeschlossen werden.

Der Verlust der Brachfläche und die bau- und betriebsbedingten Störreize können zur Aufgabe des Sumpfrohrsänger-Reviere führen. Es wird begründet, warum davon ausgegangen wird, dass diese Vogelart im weiteren Umfeld Ausweichmöglichkeiten hat und somit kein Verbotstatbestand eintritt. Der Sumpfrohrsänger ist allerdings ein bedeutender Wirtsvogel für den planungsrelevanten Kuckuck. Durch die Aufgabe des Revieres können daher erhebliche Beeinträchtigungen für den Kuckuck nicht ausgeschlossen werden. Dies führt zum Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 2 bzw. Nr. 3 BNatSchG. Zur

Vermeidung ist die Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig (Neuschaffung eines Sumpfrohrsänger-Lebensraums).

Bezüglich der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) ergeben sich für die übrigen nachgewiesenen Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Für die untersuchten Tiergruppen werden abschließend Vorschläge für Vermeidungs-, Minderungs, und Ausgleichsmaßnahmen zur Umsetzung im Rahmen der Eingriffsregelung gemacht.“

13. Flächenbilanz

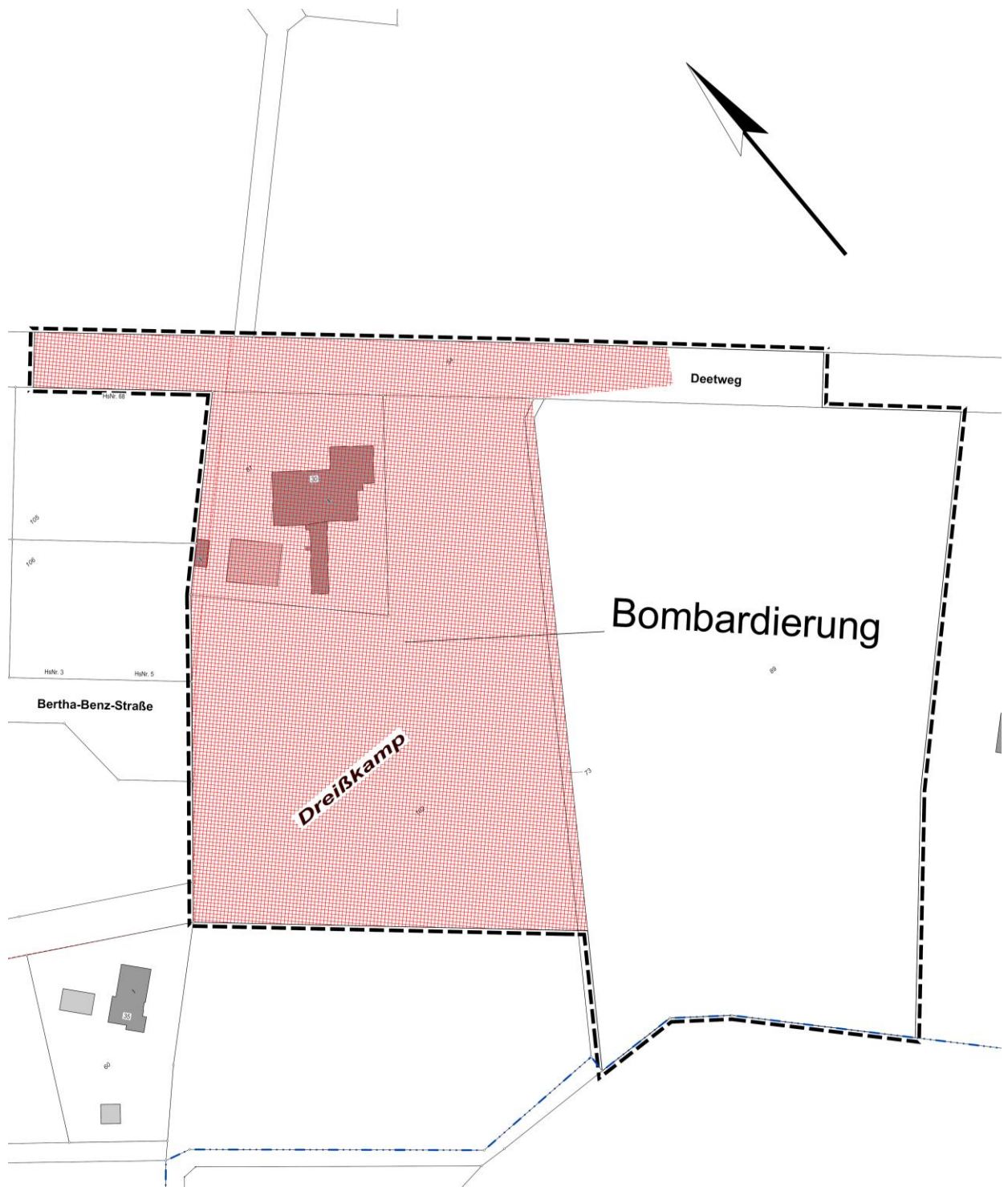
Art der baulichen Nutzung	Zugang	Abgang
Gemischte Baufläche	0,7 ha	
Gewerbliche Baufläche	3,0 ha	
Flächen für die Landwirtschaft		3,7 ha
Veränderungen gesamt:	3,7 ha	3,7 ha

Lengerich, den

(Möhrke)
Bürgermeister

Anhang 1

Übersicht zu Kampfmittelbeeinflussungen



Ohne Maßstab!