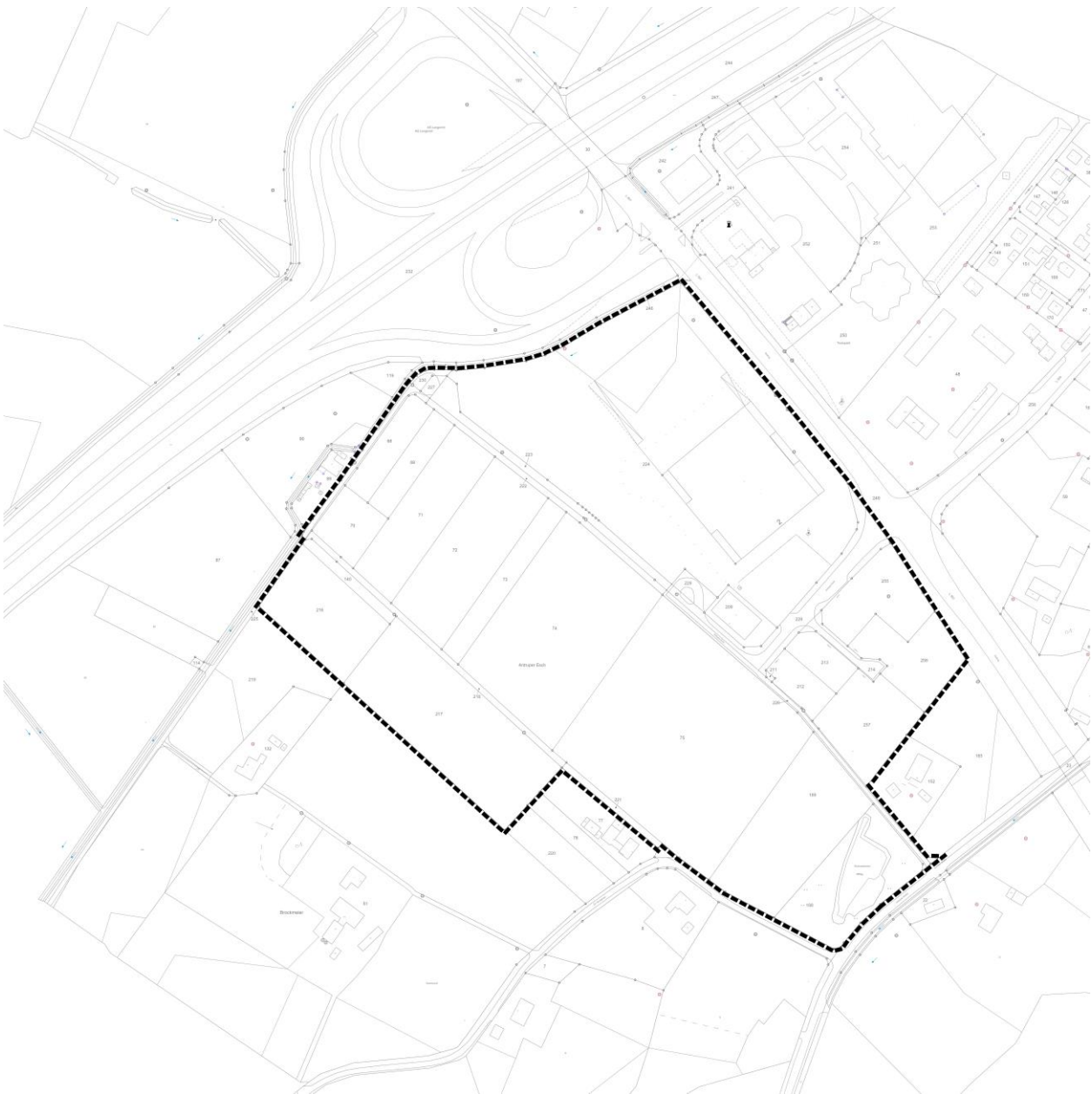


Begründung zum Bebauungsplan



Übersicht ohne Maßstab!

Gliederung

1.	Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele	3
2.	Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
3.	Planungsrechtliche Situation.....	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	6
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Bestehendes Planungsrecht	8
4.	Planverfahren	10
5.	Planungsziel	10
6.	Innenentwicklung / Klimaschutz	10
7.	Inhalte des Bebauungsplanes.....	12
7.1	Bebauung	12
7.2	Grünordnung	15
7.3	Verkehrerschließung.....	16
7.4	Ver- und Entsorgung	17
7.5	Emissions- und Immissionsschutz	19
7.6	Altlasten und Kampfmittel	21
7.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	21
8.	Landespflege.....	22
8.1	Artenschutz	22
8.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotope, Planungsauswirkungen und Kompensation	23
9.	Städtebauliche Zahlen und Werte.....	25

Anlagen als Bestandteil der Begründung

1. Artenschutzvorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 120 `Antruper Esch´ in Lengerich, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 26.07.2022
2. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 120 `Antruper Esch´ in Lengerich, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 07.11.2022

Anlagen zur Begründung

3. Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 120 `Antruper Esch´ in Lengerich – (nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, Stand 28.10.2022)
4. Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 120 `Antruper Esch´ in Lengerich – (nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, Stand 21.07.2022)
5. Entwässerungstechnische Erschließung Werk 4.02 + Parkplätze (Ingenieurbüro Hinrichs, Rheine, Ausfertigung)
6. Boden- / Baugrunduntersuchung `B-Plan Nr. 120 Antruper Esch Flurstücke 75 und 189 in 49525 Lengerich´ Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 22.07.2022

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele

Die Firma Windmöller & Hölscher KG beabsichtigt die Erweiterung ihrer gewerblichen Betriebsflächen im Gewerbepark Antrup in Lengerich.

Ergänzend zu den bereits hier bestehenden Betriebsflächen soll der östlich anschließende Bereich bis zur Antruper Straße über vorliegendes Verfahren bauleitplanerisch entwickelt werden.

Mit in dieses Verfahren aufzunehmen sind auch der I. und II. Abschnitt¹, um hier Baufenster zu verbinden und geringfügige Aktualisierungen der Festsetzungen vorzunehmen und um bezogen auf die hier insgesamt angestellte Bauleitplanung für den jeweiligen Planer eine nachvollziehbarere Planunterlage bereitzustellen.

Auf Grundlage der zuletzt in 2018 erfolgten bauplanungsrechtlichen südlichen Flächenerweiterung (BPlan Nr. 120 Antruper Esch, II. Abschnitt, 2. Änderung) erfolgte in 2019 die Realisierung des südlichen Werks 4.03 Garant.

Die zwischen der nördlich an der Ibbenbürener Straße stehenden Halle (Werk 4.01) und der südlichen Garant-Halle (Werk 4.03) liegende Freifläche soll nun mit einer weiteren Produktionshalle bebaut und in dem Zuge die hier vorhandenen Stellplätze auf den östlichen Erweiterungsbereich umverlagert werden. Perspektivisch ist auf dieser östlichen Erweiterungsfläche außerdem eine weitere Gewerbehalle geplant. Der Verschmelzung der Bauflächen des I., II. und III. Abschnitts wird mit der Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen entsprochen: die Straße Gewerbepark Antrup endet auf Grundlage der angestellten Planung nunmehr als Stichstraße mit Wendeanlage für Lastzüge an der Nordseite der Ergänzungsfläche des Bebauungsplanes

Zudem über vorliegendes Verfahren abzusichern ist die Regenentwässerung der gesamten Gewerbefläche – eine Fläche für Regenrückhaltung ist südöstlich im Übergang zum freien Landschaftsraum vorzuhalten.

Mit der Einleitung des vorliegenden Verfahrens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird den regionalplanerisch verankerten Zielen einer gewerblich-industriellen Flächennutzung im Einzugsbereich der A1 und im Anschluss an die auch nördlich der Anschlussstelle Lengerich-Tecklenburg liegenden Gewerbeflächen (u.a. Teutopark) entsprochen. Zugleich können ggf. emissionsstärkere Produktionsstandorte am Stadtrand konzentriert werden.

¹ Bebauungsplan
Nr. 120 Antruper Esch , I. Abschnitt, 1. Änderung und 3. Änderung

Bebauungsplan
Nr. 120 Antruper Esch , I. Abschnitt, 2. Änderung und 3. Änderung

Bebauungsplan
Nr. 120 Antruper Esch , II. Abschnitt, 2. Änderung

<https://www.o-sp.de/lengerich/rechtskraft>

Mit der beabsichtigten Erweiterung wird den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entsprochen – es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Standorts und somit konzentriert abzuwickelnder Betriebswege, wobei infrastrukturell bereits erschlossene Flächen der gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Antruper Esch“ mit einer Größe von ca. 18 ha befindet sich am westlichen Stadtrand von Lengerich parallel zur A1 und in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Lengerich-Tecklenburg.

Das Gelände wird über die Ibbenbürener Straße / den Südring und die Straße Gewerbepark Antrup erschlossen. Nördlich des Südrings schließen sich weitere gewerblich genutzte Flächen an (dort Gewerbegebiet Teutopark).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke

75, 188, 189, 209, 211, 212, 213, 214, 221, 226, 227, 228, 229, 230, 255, 256, 257, 259

der Flur 144, Gemarkung Lengerich mit einer Größe von rund 18,0 ha.

Nördlich bis zur L591 (Südring) liegen beidseits der Stichstraße Gewerbepark Antrup entsprechend der zurzeit bereits gegebenen Ausweisung als Gewerbegebietsflächen verschiedene gewerbliche Nutzungen an. Der gesamte westliche Bereich bis zur Geltungsbereichsgrenze entlang der A1 ist durch die Windmöller & Hölscher KG genutzt und derzeit mit zwei großflächigen Hallen - Werk 4.01 und Werk 4.03 Garant - bestanden.

Zwischen diesen beiden Hallen befindet sich eine derzeit größtenteils unbebaute Fläche.

Die süd-östliche Ergänzungsfläche wird zurzeit als Acker und Regenrückhaltebecken genutzt. Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Gehölze mit Stangen- oder geringem Baumholz, die im Rahmen des Baus der westlichen Halle in diesem Bereich gepflanzt wurden. Ähnlich ausgeprägte Gehölze befinden sich auf den gewerblich genutzten Flächen im östlichen Plangebiet².

Östlich und südlich schließen sich angrenzend an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzflächen an, die mit einzelnen Hofstellen durchsetzt sind. Westlich verläuft im Abstand von ca. 100 m die A1.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft das Gewässer Nr. 2300 mit anschließendem Grünland bis zur A1, östlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft jenseits der Antruper Straße das Gewässer Nr. 2700.

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

• ² Vergl. Artenschutzvorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 120 "Antruper Esch" in Lengerich, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 26.07.2022

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Der am 27.06.2014 in Kraft getretene Regionalplan Münsterland stellt die Fläche des geplanten Geltungsbereiches vollständig als „gewerblich-industriellen Bereich (GIB)“ dar.

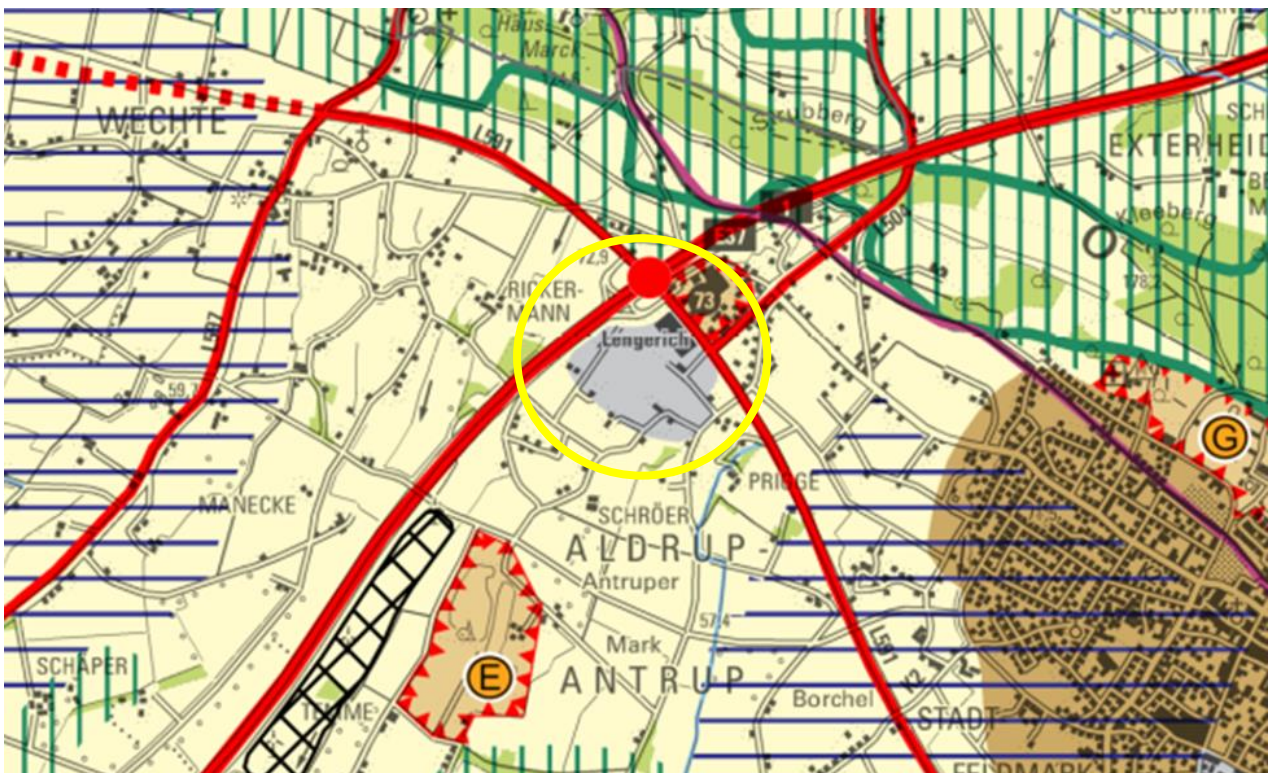
Die Regionalplandarstellung zieht sich südlich des Geltungsbereichs bis ca. auf Höhe der Hofstelle Brockmeier, verläuft westlich und nördlich entlang der A1 und dem Südring und umfasst östlich die Flächen bis zur Antruper Straße unter Ausschluss der Hofstelle Antruper Straße Nr. 12.

Südöstlich wird diese GIB-Fläche von Allgemeinem Freiraum- und Agrarbereich eingefasst. Westlich und nördlich ist der Bereich durch Verkehrsstrassen für den großräumigen oder überregionalen/regionalen Verkehr begrenzt (A1 / L 591), nördlich der L591 schließt sich die Fläche des „Teutopark“ als Allgemeiner Siedlungsbereich mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel an, weiter nördlich sind die Freiraumfunktionen des Teutoburger Waldes (Schutz der Natur; Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung) im Regionalplan verankert.

Ziele

Mit dem vorliegenden Planverfahren innerhalb der dargestellten GIB-Flächen und der weiteren Ausgestaltung durch Festsetzungen zur zulässigen Nutzung wird den Zielen der Regionalplanung entsprochen:

Die Ansiedlung emittierender Industrie- und Gewerbebetriebe hat vorrangig innerhalb der dargestellten GIB-Flächen zu erfolgen und ist von Nutzungen durch andere gewerbliche Betriebe freizuhalten (Ziel 14.2 – 14.4).



Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland

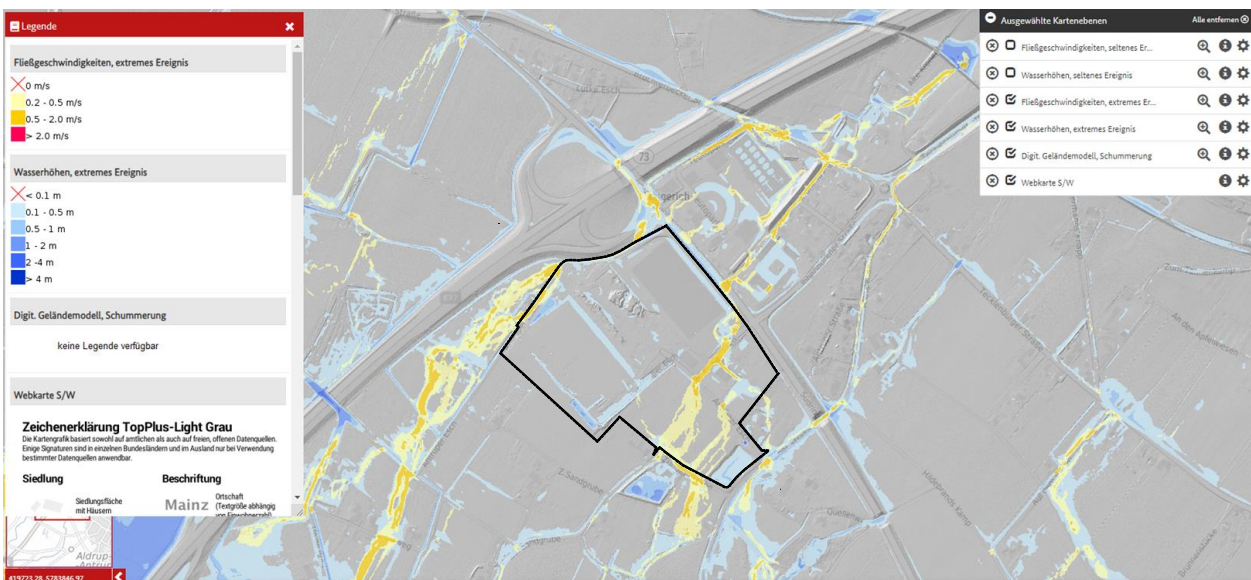
3.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

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 hat daher zu erfolgen.

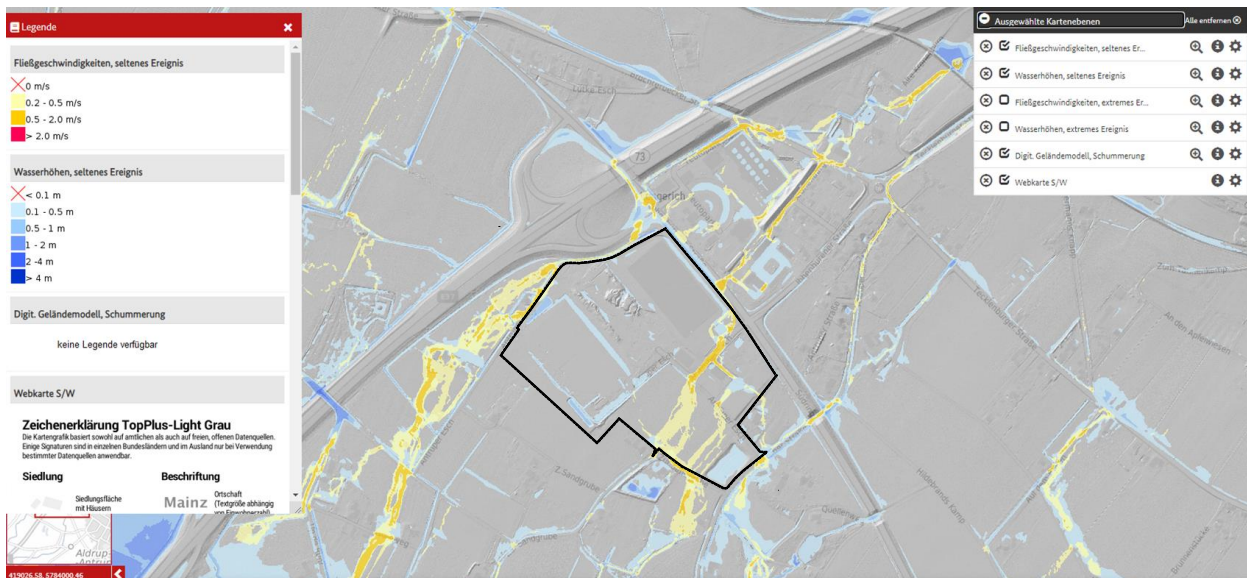
Das nordrhein-westfälische Landesumweltamt (LANUV) hat eine Starkregenhinweiskarte für ganz NRW veröffentlicht. Im Auftrag des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) wurden mittels 2D-Überflutungssimulation Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten zu zwei Regen-Szenarien berechnet. Gewählt wurden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

Aus den Darstellungen in den unten gezeigten Karten sowie aus dem dazugehörigen WMS (Web Map Service)-Dienst ergeben sich für das Bebauungsplangebiet sowie für die direkt angrenzende Fläche in beiden Starkregenfällen nur punktuell Überflutungen bis max. 0,5 m. Darüber hinausgehende Wasserhöhen sind in beiden Ereignissen begrenzt auf schon angelegte Regenrückhalteflächen/Mulden im bereits erschlossenen Gebiet westlich der Erweiterungsfläche.

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

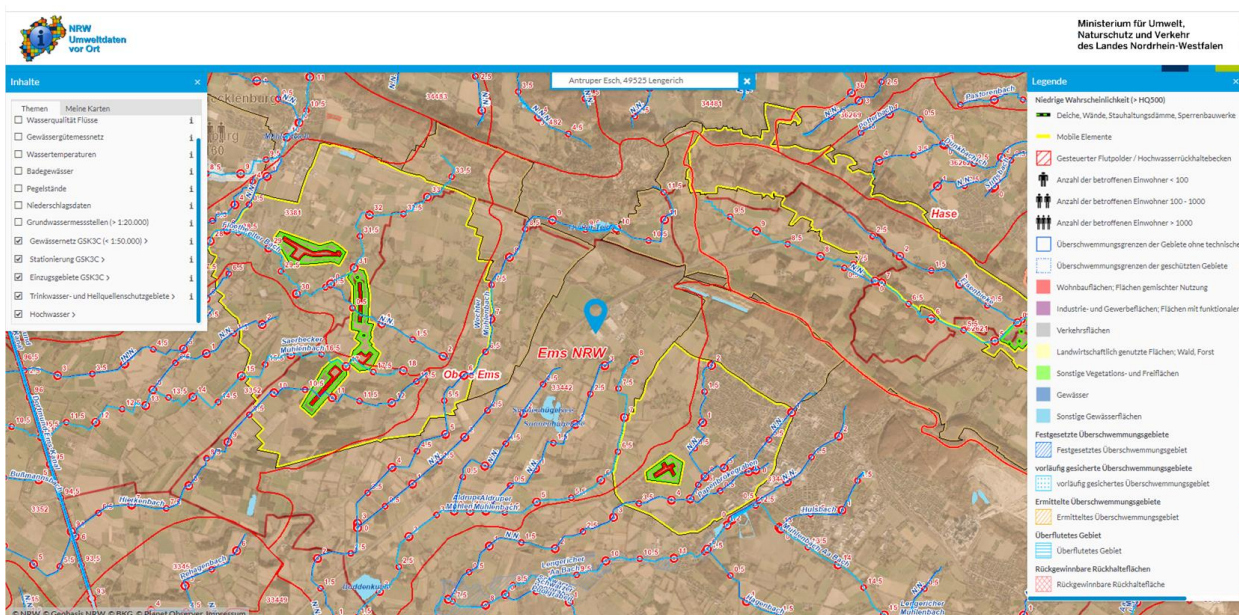


LANUV: Fließgeschwindigkeiten und Wasserhöhen – extremes Ereignis



LANUV: Fließgeschwindigkeiten und Wasserhöhen – seltenes Ereignis

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



Hochwasserrisikokarte, Einzugsgebiete nach § 3 Nr. 13 WHG und Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG – Plangebiet blau markiert

Die konkrete Entwässerungsplanung des Geltungsbereiches ist unter Pkt. 7.4 der Begründung erläutert.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich stellt die Flächen des vorliegenden Planverfahrens bereits vollständig als gewerbliche Baufläche dar, die Darstellung erfolgte im Rahmen der 11. und 19. Flächennutzungsplanänderung.

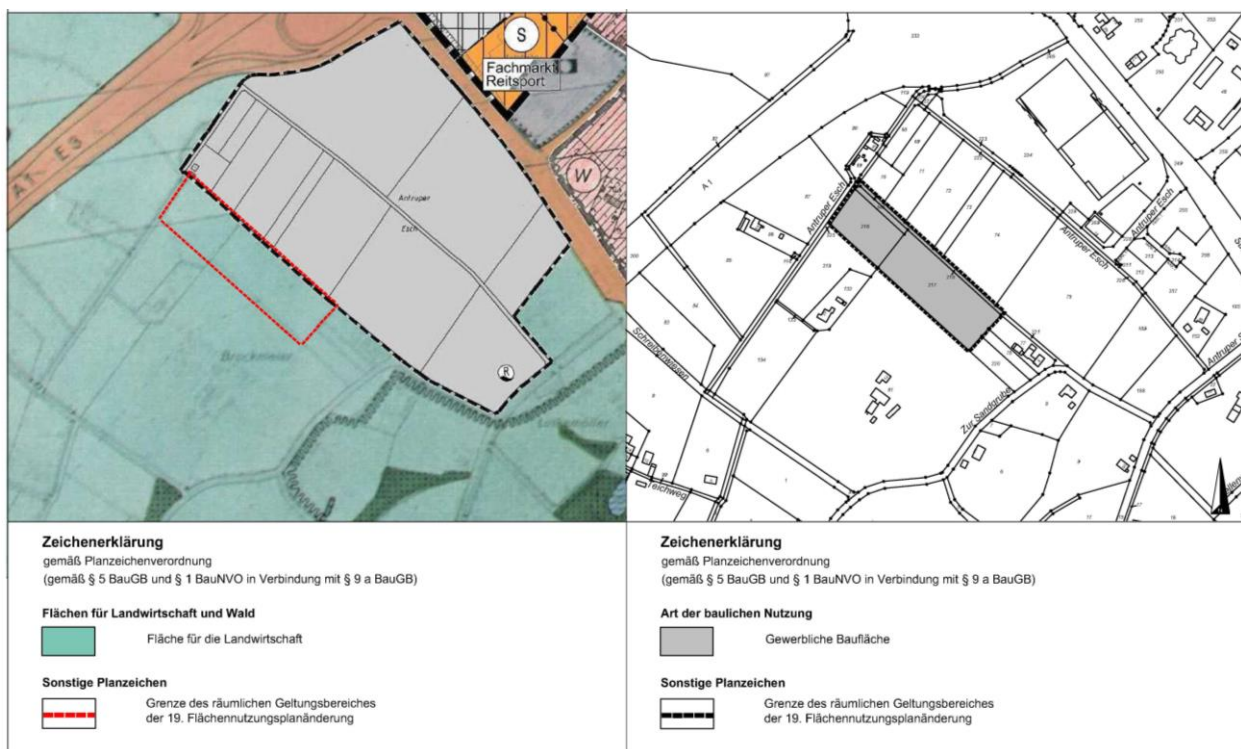
Südöstlich in der geplanten Erweiterungsfläche auf B-Plan-Ebene ist ein Standort für Regenrückhaltung im Flächennutzungsplan verzeichnet, der mit vorliegender Bauleitplanung konkretisiert wird.

Angrenzend an die gewerbliche Baufläche sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, südöstlich ist zudem die Wasserschutzzone III A verzeichnet, die sich von der dargestellten Grenze der gewerblichen Baufläche in süd-östliche Richtung entwickelt.

Nördlich und westlich ist die gewerbliche Baufläche durch Straßen des Überörtlichen Verkehrs begrenzt, ehe nördlich davon Sondergebiete und gewerbliche Bauflächen (u.a Teutopark) anschließen.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist für vorliegendes Verfahren nicht erforderlich.

Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich, hier 11. und 19. Änderung



3.4 Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen des I. und II. Abschnitts Antruper Esch sind über derzeit gültige Bebauungspläne geregelt, die im Zuge des vorliegenden Verfahrens geringfügig angepasst werden, die Fläche des geplanten Erweiterungsbereichs nach Südosten ist derzeit nach § 35 Außenbereich zu beurteilen – zur baulichen Entwicklung ist daher ein Vollverfahren nach §§ 2 Absatz 4 BauGB erforderlich.

Planungsrechtliche Situation – Überlagerung



Legende

-  Darstellung Regionalplan Münsterland:
Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
-  Darstellung Flächennutzungsplan Stadt Lengerich, 11. und 19. Änderung
= Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens
-  vormal's: B-Plan Antruper Esch, I. Abschnitt mit Änderungen - Geltungsbereich
-  vormal's: B-Plan Antruper Esch, II. Abschnitt - Geltungsbereich
-  geplanter Erweiterungsbereich

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 120 „Antruper Esch“ wird im Vollverfahren nach §§ 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

5. Planungsziel

Mit dem vorliegenden Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung von Produktionsstandorten der Windmöller & Hölscher KG in den gewerblich vorgeprägten Stadtrandbereichen entlang der A1 geschaffen werden.

Die mit vorliegendem Bebauungsplanverfahren einhergehende Flächenerweiterung ist vor dem Hintergrund mangelnder gewerblicher Flächenverfügbarkeit in Lengerich unabdingbar. Innerstädtisch sind gewerbliche Freiflächen nicht mehr zu generieren und auch in den städtischen Randbereichen wie am Antruper Esch weitgehend bereits in betriebsgebundener Nutzung, (vgl. Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Münster, Stand August 2022).

Die gewerbliche Entwicklung dieser Flächen befindet sich in Übereinstimmung mit den dargestellten Zielen der Landes- und Regionalplanung und trägt zu einer Bindung des Unternehmens an den Standort Lengerich bei.

Das Planungsziel wird durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen ausformuliert und gesichert (vgl. Kapitel 7).

6. Innenentwicklung / Klimaschutz

Innenentwicklung

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sind bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden.

In diesem Zusammenhang wird im §1a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ der Fokus auf die Innenentwicklung gelegt – Flächen, die derzeit landwirtschaftlich oder als Wald genutzt oder auch mit Wohnnutzungen belegt sind sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden.

Der Bereich des I. und II. Abschnitts Antruper Esch ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits erschlossen, die Flächen sind zwischenzeitlich bebaut und stehen in Nutzung. Eine Abwägung der unterschiedlichen Belange hat im Rahmen dieser Verfahren bereits stattgefunden.

Der hier vorliegende südöstliche Erweiterungsbereich mit einem Flächenumfang von 4,2 ha ist im Monitoring des Flächennutzungsplans bereits untersucht und wurde im Ergebnis der hier durchgeführten Abwägung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wurde damit gefolgt, die gewerblichen Bauflächen am Antruper Esch sind durch Flächentausche und nachhaltige Nutzungsverlagerungen abgesichert:

Mit der 11. Flächennutzungsplanänderung wurden innerstädtische Flächen von der Johannemannsstraße an die A 1 verlagert und so am Ursprungsstandort über den FNP Grünflächen verankert - die jetzt geplante südöstliche Erweiterung ist Teil dieses Flächentausches.

Die 19. Flächennutzungsplanänderung eröffnete die Möglichkeit, innerstädtisch gelegene Produktionsabläufe und notwendige Erweiterungen an den Stadtrand, in den Einzugsbereich der A1 zu verlegen und hier entsprechend emissionsstärkere Betriebe zu konzentrieren.

Im Rahmen der hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung ist der genannte südöstliche Erweiterungsbereich planerisch zu konkretisieren. Im Sinne einer grundsätzlich nachhaltigen Stadtentwicklung ist damit eine konzentrierte Betriebsentwicklung mit entsprechend kurzen Andienungswegen gewährleistet. Die Fläche liegt bei vollständig gesicherter Erschließung am Stadtrand Lengerichs.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen (vgl. Kapitel 8).

Die Flächenentwicklung entspricht den Grundsätzen der Regionalplanung.

Mit der gewerblichen Erweiterungsfläche wird der notwendigen Betriebsentwicklung des Unternehmens entsprochen, die allein über Flächen der Innenentwicklung nicht abzusichern ist.

Klimaschutz

Nach § 1 Absatz 5 BauGB sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel als ein städtebauliches Leitbild in die Planung zu integrieren. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeflossen, soweit sie sich im Rahmen einer sinnvollen Gewerbegebietsentwicklung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen.

Die festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet tragen zu einer Verschattung und damit zu einer verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen bei. Durch diese Maßnahme wird das Kleinklima innerhalb des ansonsten eher dicht bebauten und versiegelten Gewerbegebiets verbessert sowie klimatische Extreme und die Bodenerosion abgemildert. Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

Grundsätzlich wird der laut BauNVO angegebene Orientierungswert von 0,8 als Grundflächenzahl eingehalten und damit 20% der anrechenbaren Grundstücksfläche versiegelungsfrei gehalten.

Darüber hinaus wird eine energieeffiziente Bauweise im Neubau seitens der Stadt Lengerich über entsprechende Vereinbarungen mittels städtebaulichen Verträgen sichergestellt. Die Grundstückseigentümer verpflichten sich, folgende Standards der Energieeffizienz des geplanten Nicht-Wohngebäudes einzuhalten:

- a) Unterschreitung des maximal zulässigen Primärenergiebedarfs auf Basis des EEG um 10 %
oder
- b) Durchführung einer Dachbegrünung von 50 % der Dachfläche
oder
- c) Installation einer Photovoltaikanlage mit mind. 1 kWp Leistung pro 50 m² Dachfläche

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch genannte interne (Pflanzbindungsflächen / je 4 Stellplätze eine Baumpflanzung) als auch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Durch den Anschluss an die Buslinien R45, 143 und 146 sind Möglichkeiten gegeben, dass die Arbeitgeber und -nehmer für den Weg zur Arbeit den ÖPNV nutzen können.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE

Zur Umsetzung des Planungsziels entsprechend Kapitel 5 der Begründung wird im Rahmen der Festsetzung der Baugebiete durchgehend „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich wird innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in Abhängigkeit zur umgebenden Wohnbebauung gem. Abstandserlass bzw. Abstandsliste geregelt.

In Anlehnung an die planungsrechtlichen Ausweisungen innerhalb der bereits bestehenden Bebauungspläne Antruper Esch, I. und II. Abschnitt werden die zulässigen Betriebsarten in Bezug auf die Standorte Antruper Esch Nr. 16, Zur Sandgrube Nr. 5, 8 und 12 sowie zur Antruper Straße 46 ermittelt und damit auch die südöstliche Erweiterungsfläche nach Abstandserlass gegliedert.

Städtebauliche Zielsetzung des gesamten Gewerbegebietes ist allgemein gesehen die Bereitstellung von Grundstücken für die Ansiedlung neuer Betriebe bzw. die Erweiterung bestehender Betriebe.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Gebietscharakteristik werden betriebszugehörige Wohnungen und Vergnügungsstätten nach § 8 BauNVO, Abs. 3 Nr. 1 und 3 als unzulässig festgesetzt. Die Flächen sollen den beschriebenen Nutzungen vorbehalten sein und durch die Anlage von Betriebswohnungen und damit verbundenem Konfliktpotential nicht eingeschränkt werden.

Zu den ausgeschlossenen Nutzungen zählen zudem Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Anlagen der Zimmerprostitution.

Diese Betriebe zählen nicht zu den Vergnügungsstätten nach § 8 BauNVO Abs 3 Nr. 1 und 3 und erfordern daher eine eigenständige Festsetzung über die ein sogenannter trading-down Effekt für das gesamte Gebiet unterbunden werden soll:

Mit der Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Charakter (insbesondere Bordellen, bordellartigen Betrieben und Anlagen der Zimmerprostitution) werden städtebaulich relevante negative Folgewirkungen ausgelöst. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Betriebe eine Verschlechterung der Gebietsqualität mit sich bringen und ein sogenannter Trading-Down-Effekt ausgelöst wird. Dies kann sich beispielsweise aus der Außendarstellung ergeben. Das für Gewerbebetriebe zunehmend an Bedeutung gewinnende Gebietsimage als ein wesentlicher Standortfaktor wird somit durch die Ansiedlung dieser Betriebe verschlechtert. Eine positive sog. „Adressenbildung“ als Visitenkarte für dort ansässige Unternehmen wird bei Ansiedlung der o.g Gewerbebetriebe auch vor dem Hintergrund der äußerst verkehrsgünstigen Lage des Gewerbegebietes eindeutig erschwert. Probleme ergeben sich nicht nur für den Bestand. Auch die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes über Neuansiedlungen bzw. Nutzungsänderungen im Bestand wird über die Verschlechterung der Gebietsqualität erschwert bzw. verhindert.

Des Weiteren stellt das Gewerbegebiet mit seiner Lage am Ortseingangsbereich ein Aushängeschild für die Stadt Lengerich dar, welche durch die Ansiedlung o.g Gewerbebetriebe einen Imageschaden erfahren würde.

Um die Zentren- und Nahversorgungsbereiche Lengerichs gemäß des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lengerich zu schützen und die zu entwickelnden Flächen für die beschriebenen gewerblichen Nutzungen vorzuhalten, ist Einzelhandel innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen bzw. nur eingeschränkt ausnahmsweise zulässig.

Im gekennzeichneten Bereich laut Planzeichnung sind ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe bis zu 50 m² nur dann zulässig, wenn sie im direkten Zusammenhang mit einem hier zulässigen Gewerbebetrieb stehen und vorrangig die Erzeugnisse des jeweiligen produzierenden Gewerbebetriebs anbieten. Dabei ist der Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Lengerich vom August 2015 unzulässig.

Die Festsetzung zum betriebsgebundenen und flächenmäßig begrenzten Einzelhandel ist aus dem vormaligen Bebauungsplan Antruper Esch I. Abschnitt übernommen und konzentriert sich damit auf die Bereiche entlang des Südrings.

Für die Flächen des vormaligen II. Abschnitts und der jetzt zu erschließenden östlichen Erweiterungsfläche ist Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl in Kombination mit der Angabe einer maximal zulässigen Gebäudehöhe und Geschosszahl festgelegt.

Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung ist der Orientierungswert von 0,8 für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird dabei über das gesamte ausgewiesene Gewerbegebiet des jeweiligen Baugrundstücks berechnet, die dargestellten Nutzungsabgrenzungen beziehen sich ausschließlich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Inhalte (Nutzungsabgrenzung hinsichtlich Gebäudehöhe; Geschößzahl Nutzungsabgrenzung hinsichtlich Abstandserlass).

Um bezüglich der Höhenentwicklung eine rechtsverbindliche Ausgangsbasis für die Beurteilung im Bauantragsverfahren zu schaffen, ist eine vorliegende topographische Aufnahme in die Planzeichnung übernommen worden. Festgesetzt ist hierüber die maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN im DHHN92.

Für die Flächen des I. und II. Abschnitts sind die festgesetzten Gebäudehöhen aus den bestehenden B-Plänen übernommen:

Entsprechend des natürlichen Geländeverlaufs ergeben sich hier vier Teilbereiche:

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze liegt die maximal zulässige Gebäudehöhe bei 85 m über NHN, bei einer natürlichen Geländehöhe von rund 68 m über NHN in diesem Bereich ergibt sich damit eine Gebäudehöhe von ca. 16 bis 17 m.

Nordwestlich ist der bereits innerhalb des derzeit rechtsgültigen II. Abschnitts „Antruper Esch“ fixierte Bereich mit größerer Bauhöhe übernommen – maximal möglich sind hier 93 m über NHN und damit Gebäudehöhen von rund 25 m.

Südlich anschließend ermöglicht der dritte Teilbereich Gebäudehöhen bis zu maximal 83,50 m über NHN. Bei natürlich anstehenden Geländehöhen von rund 67 bis 65 m über NHN ergeben sich damit maximal mögliche Gebäudehöhen von 16 – 18 m über NHN.

Im vierten Teilbereich östlich der Stichstraße Gewerbepark Antrup mit ausparzellierten Grundstücken verschiedener Gewerbebetriebe wird die bislang festgesetzte Höhe von 82 m über NHN übernommen.

Für die südöstliche Erweiterungsfläche ergibt sich aufgrund der Nähe zu umliegenden Hofstellen ein Randbereich mit geringerer Höhenentwicklung und einer festgesetzten Gebäudehöhe von 83,50 m über NHN.

Die Höhengliederung ist dabei kongruent zur Gliederung nach Abstandserlass festgesetzt.

Der Innenbereich der Erweiterungsfläche führt mit einer maximalen Gebäudehöhe von 85,00m über NHN die Festsetzung des nördlichen Teilbereichs fort.

Um die zu erwartenden Verkehrsbelastungen im umliegenden Straßennetz zu steuern, ist zudem eine maximale Anzahl von 4 Vollgeschossen für den Erweiterungsbereich festgesetzt, für die übrigen Flächen sind die bestehenden Festsetzungen übernommen.

Die so getroffenen Regelungen reichen planerisch aus, hier das zulässige Bauvolumen abschließend zu bestimmen. Auf die begleitende Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann somit verzichtet werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen liegen bei 16 – 19 m über Gelände und entsprechen damit den gewerblichen Entwicklungen des Umfelds.

Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gewerbegebiete ist die offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der gewerblichen Nutzungen und zu erwartenden Hallenbauten sind dabei Gebäudelängen auch größer als 50 m bis maximal 225 m zulässig (s. Festsetzung Nr. 10).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Diese werden durch Zusammenlegung des I., II. und III. Abschnitts Antruper Esch miteinander verschmolzen und so

- insbesondere bei der überwiegenden Nutzung der Gewerbeflächen durch einen Betrieb – eine effektive Flächennutzung und Flexibilität in der Gebäudeanordnung gesichert.

Die Baugrenzen verlaufen parallel zu den Geltungsbereichsgrenzen bzw. den öffentlich genutzten Flächen, hier der Verkehrsfläche Antruper Esch und der Regenrückhalteflächen.

Im Norden sichert der Abstand von 11 m bzw. 16 m die Fläche für die Erdgashochdruckleitung und das hier verankerte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Westlich wird der baufreie 40 m Abstand laut Fernstraßengesetz angehalten.

Südlich sind mit 10 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze Flächen für Höhenangleichungen und Pflanzbindungen zur Nachbarbebauung berücksichtigt, zu den innergebietlichen Grenzen der öffentlichen Flächen ist der Mindestabstand von 3 m dargestellt, etwaige Abstandserfordernisse laut Bauordnung bleiben unberührt.

In städtebaulicher Randlage wird mit dem Ziel einer möglichst flexiblen und effektiven Ausnutzung der Gewerbeflächen von weiteren Regelungen zur Bebaubarkeit der Flächen abgesehen.

7.2 Grünordnung

Gebot zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird die im Bebauungsplan Antruper Esch, II. Abschnitt bereits festgesetzte 10 m breite Heckenanpflanzung übernommen. Die Hecke dient der Abschirmung des angrenzenden Autoverleihs mit Wohnstandort sowie zur Auflockerung und Gestaltung des Gewerbegebietes

Gleiche Funktion übernimmt die östlich im vormaligen Antruper Esch II. Abschnitt festgesetzte Heckenpflanzung auf Höhe der Hofstelle „Zur Sandgrube“ Nr. 8. Diese wird südlich entlang des Erweiterungsbereiches fortgeführt und schafft so neben klimatischen Ausgleichsfunktionen einen Abstand zur Hofstelle. Höhenversprünge der gewerblichen Bebauung werden durch die Grünanpflanzungen gemindert und so der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert.

Die Anpflanzungsmaßnahmen sind Teil der internen Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Die den Festsetzungen angefügten Gehölzlisten sind zu berücksichtigen. Gepflanzt werden soll bei Gehölzgruppen oder Gehölzstreifen im Verband 1 Pflanze je 1,5 m².

Stellplatzanlagen sind mit einem Baum je 4 Stellplätze als flächiges Raster zu begrünen, nicht versiegelte Grundstücksflächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

7.3 Verkehrserschließung

Straßenanbindung

Das gesamte Gewerbegebiet wird durch die öffentliche Verkehrsfläche Gewerbepark Antrup mit Anbindung an die L591 Ibbenbürener Straße / Südring erschlossen.

Die Erschließung der kleiner ausparzellierten Gewerbegrundstücke entlang der Straße Gewerbepark Antrup wird durch die Festsetzung einer weiteren kurzen Stichstraße in östliche Richtung gesichert.

Der vorhandene Anliegerweg in den Außenbereich, zugehörig zur Antruper Straße, wird ebenfalls im Zuge des vorliegenden Verfahrens festgesetzt.

Da die Flächen südlich und westlich des Stichts Gewerbepark Antrup fast vollständig durch den Betrieb Windmöller & Hölscher KG belegt sind, erübrigen sich weitere öffentliche Verkehrsflächen zur Gewerbegebieterschließung: die erforderliche innergebietliche Erschließung und Andienung der Hallen ist auf dem Privatgrundstück zu sichern und im Rahmen der nachgelagerten Bauanträge zu regeln.

Dieser Sachverhalt führt zugleich zu Anpassungen der öffentlichen Verkehrsflächen: ein vormaliger Verschwenk nach Westen erübrigt sich mit Übernahme und Nutzung der Erweiterungsfläche durch die Windmöller & Hölscher KG. Wendemöglichkeiten sind zukünftig jedoch auch für Lastzüge auf den zukünftig festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern. Hierfür wird eine entsprechende Wendeanlage im Abschluss der Straße Gewerbepark Antrup als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Weiterer Bestandteil des Bebauungsplans und aus dem II. Abschnitt unverändert übernommen ist die Erschließung des Antruper Esch Nr. 16 über die Straße „Zur Sandgrube“ bzw. „Schreibenwiesen“.

Um einer Ausweitung des durch den Bebauungsplan erzeugten Verkehrs in den Außenbereich vorzubeugen, wird hier entlang der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche auf der Ostseite ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt.

Gleiches gilt für den festgesetzten Anliegerweg im östlichen Erweiterungsbereich - auch hier verhindert ein Zu- und Abfahrtsverbot die Erschließung über die Antruper Straße.

Die Anbindung der Gewerbeflächen an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Straße Gewerbepark Antrup an die L 591 Südring / L 504 Ibbenbürener Straße. Es handelt sich um einen lichtsignalgeregelten Knotenpunkt mit Linksabbiegespur.

Die Anbindung wurde aufgrund der geplanten Erweiterungsfläche von 4,2 ha verkehrstechnisch untersucht³. Grundlage der verkehrstechnischen Analyse bilden

Verkehrszählungen der Stadt Lengerich aus 2019 sowie Zählungen aus 2022 i. R. der genannten Untersuchung.

Die Hochrechnungen auf den Prognose-0-Fall 2035 mit Einbeziehung der vorhabenbedingten Neuverkehre (→ Prognose-1-Fall) ergeben an den relevanten

³ Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr 120 'Antruper Esch' in Lengerich – (nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, Stand 21.07.2022)

Knotenpunkten keine signifikanten Veränderungen, die Qualitätsstufe bleibt bei C-D, d.h. befriedigend bis ausreichend. In den Prognose-1-Fall eingerechnet ist dabei die Halle 4.02 sowie die geplante Halle im Erweiterungsbereich.

Lediglich für den Linksabbiegeabzweig von der A1 in das Gewerbegebiet Teutopark wurde die Qualitätsstufe E 'mangelhaft' in Bestand und Prognose ermittelt. Dieser Zweig ist vom jetzigen Erweiterungsvorhaben jedoch vollständig unbeeinflusst und durch veränderte Steuerungen zu regulieren.

Im Hinblick auf zukünftige Betriebsentwicklungen der Windmöller & Hölscher KG wurden zudem vorhandene Kapazitätsreserven des Knotenpunkts Antruper Esch / L591 ermittelt – im Prognose-1-Fall sind bei gleichbleibender Fahrzeugverteilung rund 200% - 300% mehr Verkehre bei einer Qualitätsstufe D abzuwickeln. Das Ergebnis zeigt, dass erst ab einer zwei- bis dreifachen Erhöhung der Verkehrsmenge verkehrsplanerische oder –technische Maßnahmen zur Anpassung des Knotenpunktes getroffen werden müssen.

Im Ergebnis bestehen gegen das Vorhaben aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken.

Die Untersuchung trifft zudem Aussagen zu Stellplatzbedarfen und gibt im Sinne einer klimagerechten Verkehrswende Empfehlungen zu nachhaltiger Mobilität, wie car-sharing-Angebote, Einrichtung von Ladestationen, Einrichtung von Fahrradstellplätzen und Serviceangeboten auf betriebsinterner Ebene als auch Ausbau des ÖPNV, Ausbau des Rad-Gehwegnetzes auf Ebene der öffentlichen Infrastruktur.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gewerbeflächen sind durch den ÖPNV über die Buslinien R45, 143 und 146 erschlossen und bieten damit Anschluss an das Stadtzentrum Lengerichs bzw. an die angrenzenden Oberzentren Münster und Osnabrück.

7.4 Ver- und Entsorgung

Regenwasser

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 ortsnahe 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.

Für den vormaligen I. Abschnitt Antruper Esch und II. Abschnitt mit Ergänzung wurde aufgrund der vorgefundenen Baugrundverhältnisse und erforderlichen Vorklärung der gewerblichen Niederschlagswässer die Einleitung in einen RW-Kanal und Überleitung in das östlich liegende Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem Trennbauwerk vorgesehen. Von dort erfolgt eine Einleitung in das Gewässer Nr. 2700 im Unterhaltungsverband Lengericher Aa Bach.

Für die jetzt geplante Erweiterungsfläche von 4,2 ha östlich der oben genannten Bebauungspläne ist aufgrund der auch hier erforderlichen Vorklärlungen ein Anschluss an dieses Entwässerungskonzept grundsätzlich vorgesehen⁴.

Die Regenwasserkanäle aus sämtlichen Abschnitten des Antruper Esch münden in den R-Kanal innerhalb der Straße Gewerbepark Antrup und leiten von dort über in die Regenrückhaltefläche mit vorgeschaltetem Trennbauwerk.

Die neu anzuschließenden 4,2 ha Gewerbefläche erfordern eine Erweiterung der Rückhaltefläche um rund 2.600 m² nach Westen, die im Bebauungsplan - unabhängig von etwaigen Baustufen - zu sichern sind.

Unabhängig von einer eventuell stufenweisen Umsetzung im Rahmen der Realisierung ist die Entsorgungsfläche im Bebauungsplan in Gänze festzusetzen und die Erschließung der gesamten Gewerbefläche damit gesichert.

Die notwendigen Flächen für die Regenklärung und -rückhaltung sind als Fläche für Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Die wasserrechtlichen Anträge für das beschriebene Niederschlagsentwässerungskonzept werden im weiteren Verfahren gestellt.

Hochwasserschutz

Um den Anschluss an den vorhandenen Kanal, hier Schacht 5498 zu sichern, wird das Geländeniveau der derzeit geplanten Halle 4.02 auf rund 67,50 m über NHN geplant.

Im Hinblick auf die in jüngster Zeit immer stärker thematisierte Überflutungsgefahr bei urbanen Sturzfluten und der Lage der hier baurechtlich abzusichernden Gewerbefläche unterhalb der Rückstau-Ebene des Anschlussschachtes 5498 (Deckelhöhe = 68,33 m über NHN), sollten die befestigten Flächen um die geplante Produktionshalle eine angemessene Gefälleneigung weg vom Gebäude vorsehen. Zum Schutz von Werksanlagen und Personen sind gezielte Fließwege an der Oberfläche vorzusehen, die als Notüberlauf in Richtung Gewässer 2300 in westlicher Richtung entwässern.

Für die beiden in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches verlaufenden Gräben wurde eine Hochwassergefahreinschätzung vorgenommen.

Für das südöstlich des Geltungsbereiches und der Antruper Straße verlaufende Gewässer 2700 ist aufgrund der Geländelage eine Hochwassergefährdung unwahrscheinlich bzw. kann ausgeschlossen werden – die Höhendifferenz zwischen in Fließrichtung linker und niedrigerer Böschungskante mit dem von hier aus weiter nach Osten abfallenden Gelände zur BPlan-Fläche beträgt rund 2 m.

Das westlich entlang der Geltungsbereichsgrenze verlaufende Gewässer 2300 liegt bezogen auf die vorhandenen und geplanten Erdgeschoßfußbodenhöhen relativ hoch – die

⁴ Entwässerungstechnische Erschließung Werk 4.02 + Parkplätze (Ingenieurbüro Hinrichs, Rheine, Ausfertigung)

angenommene Grabensohle ist bei 69,90 m NHN einzuordnen, die Hofflächen des angrenzenden Werks 4.01 liegen bei rund 70,60 m NHN, weshalb hier Verwallungen zwischen Hofflächen und Gewässer angelegt sind, diese sind flussabwärts nach Süden nicht mehr zu erkennen. Bei geplanten OKFF Höhen von 67,50 m über NHN für das Werk 4.02 sollten daher ausreichende Böschungen zum Graben 2300 vorgesehen werden, vergl. Anlage 4, S. 23.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über Anschluss an Freigefällekanäle im I. Abschnitt in der Straße „Antruper Esch“ mit Pumpwerk und Druckrohrleitung zum Mischwasserkanal nördlich des Südringes. Ein Anschluss an dieses System ist ebenfalls vorgesehen und durch entsprechend vorhandene Höhenlagen möglich. Falls eine Hebeanlage erforderlich ist, wird diese eingerichtet.

Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen

Generell sind bezüglich des Leitungsbestandes und weiteren Bauablaufs die Stadtwerke Lengerich frühzeitig in das Baugeschehen einzubinden.

Im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung sind Leitungsbestände der Telekom zu verlegen, die einschlägigen Hinweise zu Bauablauf und Kabelschutz sind zu beachten.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Erdgashochdruckleitung L00427. Die einschlägigen Sicherheitshinweise zu Arbeiten in Nähe der Leitung sind zwingend zu beachten (Stellungnahme Westnetz GmbH vom 05.10.2022).

7.5 Emissions- und Immissionsschutz

Zum Schutz der umliegenden Wohnstandorte vor betriebsbedingten Emissionen sind die Flächen des Geltungsbereiches nach Abstandserlaß NRW gegliedert.

Es ergeben sich drei unterschiedliche Teilbereiche:

GE 1

Unzulässig sind Betriebe nach Abstandsklassen I – VII, Betriebsnummern 1 - 221 d.h. Betriebe nach Abstandserlass sind ausgeschlossen.

GE 2

Unzulässig sind Betriebe nach Abstandsklassen I – VI, Betriebsnummern 1 - 199 d.h. Betriebe der Abstandsklasse VII sind zulässig

GE 3

Unzulässig sind Betriebe nach Abstandsklassen I – V, Betriebsnummern 1 - 160 d.h. Betriebe der Abstandsklassen VI und VII sind zulässig.

Mit Festsetzung Nr. 2 ist eine Öffnungsklausel im Bebauungsplan verankert – Betriebe der nächstniedrigeren Abstandsklasse (also mit höherem Abstandserfordernis) sind zulässig, wenn sie nachweislich die als zulässig festgesetzten Emissionen nicht überschreiten.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sind zudem die Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf die umliegenden maßgeblichen Immissionsorte untersucht worden⁵. Betrachtet werden dabei die Betriebsgeräusche nach TA-Lärm als auch die mit der Betriebserweiterung einhergehenden Verkehrslärmauswirkungen im öffentlichen Raum.

Die Details zur Datenerhebung und Prognose (Messungen im Bestand zur Emissionsprognose der geplanten Halle/ Angaben des Auftraggebenden zur Betriebsabläufen, Verkehrszählungen u.a.) sind dem genannten schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die geplanten Erweiterungsflächen bei einer Beurteilung nach TA Lärm im Bereich der nächstgelegenen Nachbarschaft keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm werden im Tages- und Nachtzeitraum anteilig um mindestens 12 dB unterschritten.

Somit liegen alle Immissionsorte im Sinne der Nr. 2.2 der TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich der untersuchten Anlage. Eine Betrachtung der Geräuschvorbelastung durch weitere Anlagen, die der TA Lärm unterliegen, ist nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm bei den gegebenen Unterschreitungen der Richtwerte nicht erforderlich.

Gleiches gilt für die zu untersuchenden kurzzeitigen Geräuschspitzen im Betriebsablauf, die tags maximal 30 db, nachts maximal 20 db über den Richtwerten liegen dürfen. Die Berechnungsergebnisse hierzu zeigen, dass die zulässigen Werte ebenfalls deutlich unterschritten werden.

Weiterhin wurden die Verkehrslärmauswirkungen der durch das Planvorhaben im öffentlichen Verkehrsraum erzeugten Verkehre an den umliegenden Bestandsnutzungen ermittelt. Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) an der nächstgelegenen Bebauung um mindestens 13 dB unterschritten. Damit ist der anlagenbezogene Verkehr nicht dazu geeignet, um zu einer Erhöhung des Gesamtbeurteilungspegels durch den Straßenverkehrslärm um mindestens 3 dB beizutragen und gleichzeitig eine erstmalige Überschreitung des Grenzwertes hervorzurufen. Somit ist der zu erwartende Mehrverkehr im Sinne der angewandten Beurteilungskriterien aus schalltechnischer Sicht als unkritisch zu betrachten.

Weitere Festsetzungen zum Lärmschutz sind - abgesehen von der vorgenommenen Gliederung nach Abstandserlass (Lärm, Staub, Gerüche) - daher auf Ebene des Bebauungsplans entbehrlich.

⁵ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr 120 'Antruper Esch' in Lengerich – (nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, Stand 21.07.2022)

7.6 Altlasten und Kampfmittel

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

Lt. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 15.01.2018, Kurzaktenzeichen 55-07-206979, sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Da die absolute Kampfmittelfreiheit eines Grundstücks nie bescheinigt werden kann, wird darauf hingewiesen dass während der Baugrundeingriffe zu Tage tretende Auffälligkeiten im gewachsenen Boden unter Umständen Hinweise auf Kampfmittel geben können.

Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (05481/33-0) oder Polizei zu verständigen.

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 in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt das denkmalgeschützte Bauernhaus an der Antruper Str. 46 - ein Fachwerkgebäude über sandsteinernem Sockel, welches ein Beispiel eines regionaltypischen Zweiständerhauses darstellt und seit dem 31.10.1996 auf der Denkmalliste der Stadt Lengerich geführt ist. Das in die Denkmalliste eingetragene Gebäude liegt nördöstlich des Regenrückhaltebeckens außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans.

Durch die geplante Erweiterung des Regenrückhaltebeckens rücken die überbaubaren Flächen vom Denkmal ab. Westlich schirmt die eingetragene Grünfläche mit überlagertem Pflanzgebot von etwaigen Gewerbebauten ab.

Zudem ist süd-westlich im Bebauungsplan ein Bereich mit geringerer Höhenentwicklung festgelegt. Auf bauleitplanerischer Ebene sind damit Maßnahmen zum Schutz des Denkmals gewährleistet, ein Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG NRW (Umgebungsschutz) im Rahmen des Bauantrags ist unbenommen.

8. Landespflege

8.1 Artenschutz

Ortsbegehungen im Rahmen der durchgeführten Artenschutzvorprüfung⁶ erfolgten im Juni 2022.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie einen Radius von rund 500 m der Umgebung, die A1 wurde als natürliche Barriere bewertet und Flächen darüber hinaus daher nicht betrachtet.

Neben den in NRW erhobenen planungsrelevanten Arten nach Messtischblatt-Auskunft wurden zudem die einschlägigen Institutionen (NaBu, BUND u.a.) nach potentiellen Artenvorkommen abgefragt.

Im Ergebnis waren 45 potentiell vorkommende planungsrelevante Arten auf ihr mögliches Vorkommen in den im Plangebiet vorhandenen Biotopen abzuschätzen.

In der Artengruppe der Säugetiere, hier der Fledermäuse kann eine Betroffenheit durch das Vorhaben ausgeschlossen werden: an Gebäuden konnten keine Einfluglöcher festgestellt werden, sämtliche vorhandenen Gebäude unterliegen zudem keiner baulichen Änderung.

Bäume, die innerhalb des Geltungsbereichs als Quartier genutzt werden könnten, sind nicht vorhanden und bezogen auf das weitere Umfeld nicht von der Planung betroffen.

Die Nutzung der nicht bebauten Bereiche als Nahrungsfläche kann zwar nicht ausgeschlossen werden, da allerdings durch zum Teil besser ausgeprägte Grünlandbereiche in der Umgebung weiterhin ein gutes Nahrungsangebot im direkten Umfeld des Plangebiets vorhanden ist, ist nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten zu rechnen.

Ein Auslösen der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 „Tötung / Verletzung von Tieren“ und Nr. 3 „Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ kann somit ausgeschlossen werden.

Durch die Bauarbeiten kann es zu einer zeitweisen Erhöhung der Störungsintensität kommen, so dass ein Auslösen von Verbotstatbestand Nr. 2 „Störung von Tieren“ nur mithilfe von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

Für die Artengruppe der Vögel liegen ebenfalls keine Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten vor.

Gebäude weisen keinerlei Hinweise auf Brutstandorte auf und unterliegen zudem keiner Änderung.

Der Baumbestand ist zu jung, um Baumhöhlen aufzuweisen, mögliche Höhlenstrukturen im Umfeld unterliegen zudem keiner Änderung.

Wiesen- und Bodenbrüter sind aufgrund der bereits vorhandenen Störungsintensität nicht zu vermuten.

Für die Gewässerbrüter und hier für das mögliche Vorkommen des Teichrohrsängers im vorhandenen Regenrückhaltebecken sind Schutz-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan verankert.

Aus der Artengruppe der Insekten werden für die vorliegenden Quadranten der Messtischblätter keine planungsrelevanten Arten aufgeführt. Darüber hinaus konnten im Rahmen der

⁶ Artenschutzvorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 120 'Antruper Esch' in Lengerich, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 26.07.2022

Ortsbegehung keine Biotoptypen festgestellt werden, die relevante Habitat- und Nahrungsstrukturen für Insekten darstellen. Die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG kann hinsichtlich streng geschützter Insektenarten ausgeschlossen werden.

Planungsrelevante Amphibienarten sind in den Messtischblattquadranten nicht aufgeführt. Ein Vorkommen von nicht planungsrelevanten Amphibienarten in dem Regenrückhaltebecken kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann daher hinsichtlich planungsrelevanter Amphibienarten, Fischen und Weichtieren ausgeschlossen werden. Für das Vorkommen von besonders geschützten Arten sind jedoch Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Für die Artengruppe der Reptilien ist die Zauneidechse als planungsrelevante Art in den Messtischblättern verzeichnet.

Wichtige Habitatstrukturen dieser Art sind jedoch im Plangebiet nicht vorzufinden. Daher kann ausgeschlossen werden, dass es bei Reptilien durch die Planung zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote §44 (1) BNatSchG kommt.

Nachfolgende Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind daher im Bebauungsplan verankert und mit Umsetzung des Vorhabens zu beachten:

S 1	Gehölzrodungen sind in der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeit vorzunehmen. Der Bauzeitraum ist ebenfalls im Zeitfenster vom 01. Oktober bis zum 28. Februar anzusetzen. Ist eine vollständige Umsetzung des Vorhabens in diesem Zeitraum nicht möglich, muss der Baustart in diesem Zeitfenster erfolgen und eine durchgängige Bautätigkeit bis zum Abschluss der Maßnahme gewährleistet werden. Dies dient dazu eine Störung von Brutvögeln in der Umgebung des Plangebiets zu vermeiden.
S 2	Eingriffe in das Regenrückhaltebecken sind minimal invasiv durchzuführen. Die entfallende Böschung ist von seitens des Ackers her zu entfernen, um die vorhandene Vegetationsstruktur im Regenrückhaltebecken möglichst wenig zu beeinträchtigen. Diese Arbeiten sind zwischen dem 1. November und dem 31. Januar im Überwinterungszeitraum der meisten Amphibien durchzuführen. Ein möglichst geringer Wasserstand ist bei diesen Arbeiten notwendig, um das Tötungsrisiko zu minimieren. Können diese Vorgaben nicht erfüllt werden ist das Gewässer vor dem Eingriff von einem Amphibienexperten auf das Vorhandensein von nicht planungsrelevanten Amphibien zu untersuchen. Die vorherige Rücksprache und Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Steinfurt ist in diesem Fall erforderlich.
S 3	Baumschutzmaßnahmen: Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" angrenzend an die Eingriffsbereiche. Berücksichtigung der Richtlinie für die Anlagen für Straßen Teil Landschaftspflege Abschnitt 4 (RAS-LP4).
S 4	Verwendung geeigneter Leuchtmittel: Während der Bauphase sind ausschließlich Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden. Dabei sollte eine kurze Beleuchtungszeit die Beleuchtung begrenzen (z. B. durch Bewegungsmelder). Um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden, sollen die Lampen so niedrig wie möglich installiert werden und z.B. durch abschirmende Gehäuse gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gerichtet werden. Ebenso sind Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln > 70° sind zu unterlassen. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf max. 40° C betragen. Um die Beleuchtungsstärke gering zu halten, sollte vorrangig indirekte Beleuchtung (z. B.

	durch Reflektortechniken oder farblichen Untergründen, die einen höheren Kontrast von Gefahrenpunkten bewirken) genutzt werden. Beleuchtungskörper für eine dauerhafte Beleuchtung sind unzulässig. Eine direkte und stationäre Beleuchtung der an das Plangebiet angrenzenden Gehölze und Gebäude ist zu vermeiden.
--	--

Bei Umsetzung dieser Vorgaben können artenschutzrelevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben vermieden und insgesamt ausgeschlossen werden.

8.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter, Planungsauswirkungen und Kompensation

Der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan umfasst die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter und vorhandenen Biotoptypen, formuliert eine Wirkungsprognose durch das geplante Vorhaben und ermittelt Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und Kompensation der Planungsauswirkungen.

Das Bauvorhaben im Plangebiet verursacht im Wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Biotoptypen/Pflanzen.

Die Eingriffe in den Boden erfolgen aufgrund der Versiegelung und des betroffenen schutzwürdigen Plaggeneschs. Dieser hat aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Archivfunktion eine hohe Bedeutung für das Schutzgut.

Eine Kompensation des Plaggenesch-Bodens wird nach dem vereinfachten Kompensationsmodell des Kreis Steinfurt über einen Flächenzuschlag ermittelt.

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Biotoptypen erfolgen aufgrund der geplanten Versiegelung

Die Kompensation dieses Eingriffs wird ermittelt nach der Bewertungsmethode „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

Neben gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen wie Heckenpflanzungen verbleibt insgesamt ein Kompensationsdefizit von 50.570 Wertpunkten, das extern auszugleichen ist.

Hierfür sind in Abstimmung mit dem Kreis Steinfurt und der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt Maßnahmen auf Teilbereichen des Flurstücks 329, Flur 11, Gemarkung Ledden in Tecklenburg-Ledde umzusetzen.

9. Städtebauliche Zahlen und Werte

Städtebauliche Zahlen und Werte

Nutzung		Fläche in m²	Fläche in %
Gewerbegebiet (gesamt)		160.651 m²	89,9 %
davon:	Fläche f. Anpflanzung	4.034 m²	2,48 % von 161.785 m²
	Fläche mit GFL-Recht	2.724 m	1,73 % von 161.785m²
Verkehrsfläche		7.050 m²	3,95 %
Entsorgungsfläche RRHB		9.218 m²	5,16 %
Öffentliche Grünfläche		1.750 m²	0,98 %
Gesamtgröße:		178.669 m²	100
Nettobauland	(GE-Gebiet x 0,8)	128.521 m²	

Lengerich, den

(Möhrke)
Bürgermeister