INGENIEUR-ZENTRUM-OSNABRÜCK

Anlage

Stadt Lengerich

Bebauungsplan Nr. 53
„Östlich Aldruper Damm“
II. Abschnitt

Stand 2018-06 Entwurf

Begründung zum Bebauungsplan

Übersicht ohne Maßstab

PLANUNGSGEMEINSCHAFT SUDAU GmbH
Mindener Straße 205 · 49084 Osnabrück · Telefon 05 41 / 71 02-2 00
Email: pg.sudau@osnanet.de
Internet: www.pg-sudau.de

Aufgestellt: 06.06.2018
Sd / 110312 / Entw / Begründung.docx

Gliederung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele 2

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2

3. Planungsrechtliche Situation 3
3.1 Regionalplan 3
3.2 Flächennutzungsplan 3
3.3 Bestehendes Planungsrecht 4

4. Planverfahren 4

5. Planungsziel 5

6. Innenentwicklung / Klimaschutz 5

7. Inhalte des Bebauungsplanes 6
7.1 Bebauung 6
7.2 Grünordnung 8
7.3 Wasserfläche 8
7.4 Verkehrserschließung 8
7.5 Ver- und Entsorgung 8
7.6 Immissionsschutz 9
7.7 Altlasten und Kampfmittel 10
7.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege 10
7.9 Spielplätze 11

8. Eingriffsermittlung und Bewertung 11

9. Städtebauliche Zahlen und Werte 12

Anlagen

- Umweltbericht, Dense & Lorenz, 16.04.2018
- Fachbeitrag Geruchsprognose, ZECH mbH
- Geotechnischer Untersuchungsbericht „Aldruper Damm“, ZDL-Prüftechnik 2007

Mindener Str. 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541-7102-200
email: pg.sudau@osnanet.de

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele

Der Regionalplan Münsterland als maßgebliche Rahmenbedingung und der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich sehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Östlich Aldruper Damm“ II. Abschnitt eine Nutzung als Wohnbaufläche vor.

In der Stadt Lengerich kommt es durch die Bevölkerungsentwicklung zunehmend zum Wunsch nach neuen Wohnbauflächen im Stadtgebiet. Innerhalb des Stadtgebietes stehen aber durch die vorhandene Bebauung keine adäquaten Flächen zur Verfügung. Hier besteht nur punktuell die Möglichkeit durch Bauen in zweiter Reihe einzelne Grundstücke nach zu verdichten.

Bei dem vorgesehenen Areal handelt es sich um eine geeignete Fläche zur Schaffung neuer Wohnbauflächen, da es bereits an drei Seiten an eine vorhandene Bebauung angrenzt.
Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes soll die bestehende Bebauung ergänzt und der Allgemeinheit neue Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden, die im Stadtgebiet nicht zur Verfügung steht.
Dieser Lückenschluss innerhalb bestehender Bebauung ermöglicht es auch bestehende Infrastrukturen weiter zu nutzen.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Innenbereich und Außenbereich der Stadt. Direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Östlich Aldruper Damm“ II. Abschnitt mit einer Größe von ca. 2,54 ha befindet sich im westlichen innerstädtischen Bereich angrenzend an die westlich, nördlich und östlich bestehenden Baugebiete „Östlich Aldruper Damm“ (Bebauungsplan Nr. 53, I. Abschnitt), "Aldruper Weg" (Bebauungsplan Nr. 5, II. Abschnitt) und "Wüstenei" (Bebauungsplan Nr. 5, III. Abschnitt).

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke der Flur 107 in der Gemarkung Lengerich:

137, 138, 139, 206 tlw., 207 tlw., 251 tlw., 242, 392 tlw., 498 tlw., 499 tlw., 500, 501.

Der Geltungsbereich des II. Abschnitts des Bebauungsplanes Nr. 53 wird wie folgt umschrieben:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke „Eichendorfstraße 15 - 21, 27, 29, sowie einem Teil des Grundstücks 23“.
- Im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke „Hölderlinstraße 66 - 72“ und „Wüstenei 20“.
- Im Süden durch die nördliche Grenze der Straße Wüstenei und einem Teil des Grundstücks 392.
- Im Westen durch die östliche Grenze des Gewässers 1571.

Mindener Str. 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541-7102-200
email: pg.sudau@osnanet.de

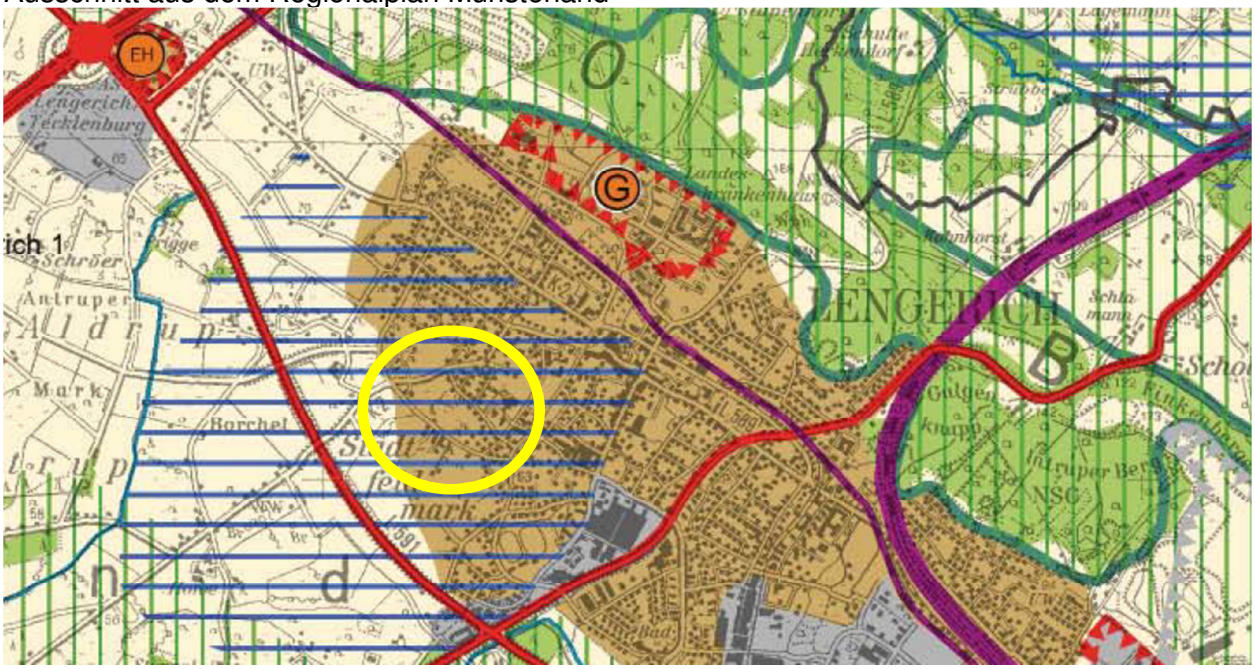
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im zugehörigen Lageplan durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland trat am 27.06.2014 in Kraft. Der geltende Regionalplan stellt den Bereich „Östlich Aldruper Damm“ als „allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ mit einem Grundwasserschutz dar.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland



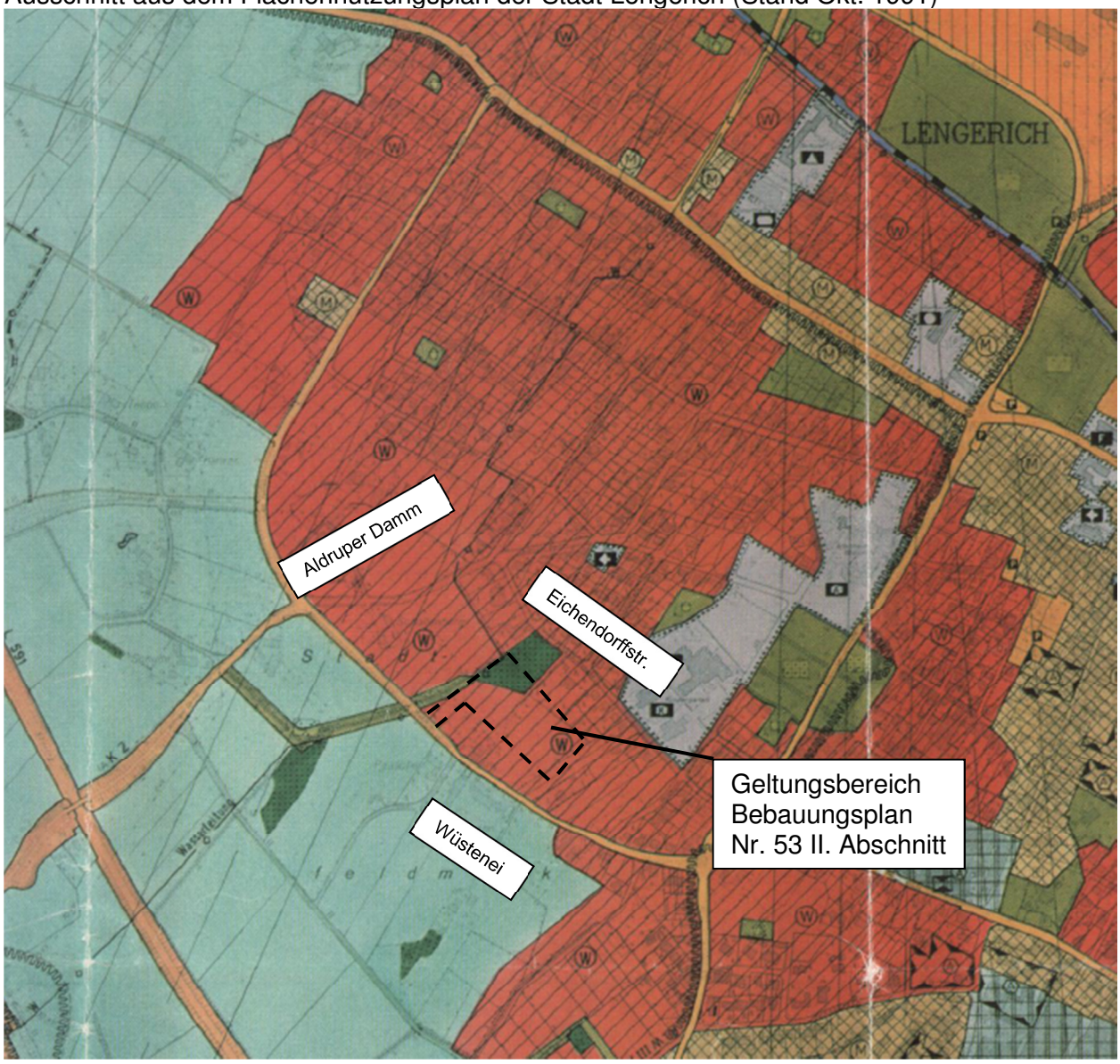
Bedingt durch die hier planerisch verfolgte Weiterführung der Nutzung als Wohngebiet aus dem bestehenden Wohnbaugebiet „Östlich Aldruper Damm (I. Abschnitt)“ werden durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Östlich Aldruper Damm“ II. Abschnitt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt und eingehalten.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich ist der betreffende Bereich bislang als „Wohnbaufläche“, ein Teilbereich als „Waldfläche“ dargestellt. Zur Umsetzung des Planungszieles wird somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.
Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 53, II. Abschnitt durchgeführt. Das Plangebiet soll künftig insgesamt als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

Mindener Str. 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541-7102-200
email: pg.sudau@osnanet.de

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich (Stand Okt. 1991)



3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Bebauungsplangebiet liegt derzeit planungsrechtlich im Innenbereich (§ 34 BauGB).

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 53 „Östlich Aldruper Damm“ II. Abschnitt sowie - im Parallelverfahren - die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Vollverfahren aufgestellt.

Mindener Str. 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541-7102-200
email: pg.sudau@osnanet.de

5. Planungsziel

Die Planung verfolgt das wichtige und bedarfsgerechte Ziel Wohnraum für die (Lengericher) Bevölkerung zu schaffen und dabei den Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse Rechnung zu tragen.
Bei den bislang noch nicht bebauten größeren zusammenhängenden Wohnbauflächen in Lengerich handelt es sich zum einem um planungsrechtlich abgesicherte Flächen die auf Grund der Eigentumsverhältnisse bzw. der Nichtmitwirkung der Eigentümer und zum anderen unbeplanten Flächen die auf Grund von Nutzungskonflikten insbesondere Artenschutz und landwirtschaftlichen Immissionen nicht entwickelt werden können. Lediglich im Neubaugebiet "Parkallee" besteht noch ein planungsrechtlich abgesichertes Wohnbaupotential von ca. 15 Grundstücken. (vgl. Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Münster Stand März 2018).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Verbindung zwischen dem I. Abschnitt und der im Osten gelegenen vorhandenen Wohnbebauung im Bereich „Hölderlinstraße“ geschaffen werden.

Zur Erreichung eines einheitlichen städtebaulichen Konzeptes sind aus dem I. Abschnitt Festsetzungen weitgehend übernommen worden.

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

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, 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 einer neuen Baufläche in einer Größe von ca. 2,54 ha, im Rahmen der parallel zu erfolgenden Flächennutzungsplanänderung, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Daher soll - nach sorgsamer Abwägung und mit Hinweis auf die Darstellung des Regionalplanes somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung - der dargestellte Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine dynamische bzw. positive Entwicklung neuer Wohnbaugrundstücke in Lengerich auf Grund des Fehlen entsprechender Flächen im übrigen Stadtgebiet gefährdet. 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.“

Mindener Str. 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541-7102-200
email: pg.sudau@osnanet.de

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 Aufstellung des Bebauungsplanes eingeflossen, soweit sie sich im Rahmen einer sinnvollen Wohngebietsentwicklung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen.

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

Die festgesetzten Erhaltungs- und 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 mitteldicht bebauten und versiegelten Wohngebiets verbessert sowie klimatische Extreme und die Bodenerosion abgemildert. Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

Durch die Anbindung mittels Fuß-/Radwege an die umliegenden Straßen und somit auch an das Radwegenetz Lengerichs sind gute Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Arbeitgeber und -nehmer für den Weg zur Arbeit sowohl den ÖPNV als auch das Fahrrad nutzen können.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend dem o.g. städtebaulichen Planungsziel festgesetzt. Diese Festsetzung stellt die Umsetzung in Form der Schaffung eines Wohngebietes für den Geltungsbereich sicher.
Des Weiteren sollen nur Nutzungen, die vorwiegend dem Wohnen dienen, realisiert werden, um den Charakter des zukünftigen Wohngebietes nicht aufgrund von zu hohen Flächenbedarfen, Verkehrsaufkommens oder Immissionswerten zu stören. Deshalb werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll sich das Baugebiet sowohl in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen als auch zukünftigen Eigentümern der Wohngebäude möglichst viel Freiheit in der Gestaltung ihrer Gebäude geben. Daher sind die Festsetzungen in Hinblick auf das Maß und die Gestaltung auf das Notwendigste beschränkt.
Allgemein festgesetzt ist die Zahl der Vollgeschosse auf 2 und die Grundflächenzahl auf 0,3.
Um eine bessere Einpassung an die nördliche vorhandene Bebauung zu erreichen wird die Anzahl der Vollgeschosse teilweise auf 1 und die Grundflächenzahl teilweise auf 0,4 festgesetzt.
Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Ursprungsgelände, darf 9,0 Meter, sowie in einem Teilbereich 8,0 Meter nicht überschreiten.

Mindener Str. 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541-7102-200
email: pg.sudau@osnanet.de

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf gemessen von der Oberkante Ursprungsgelände bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden im Eingangsbereich des Gebäudes 0,35 Meter nicht überschreiten.

Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise, in der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Hierdurch soll die vorhandene Siedlungsstruktur im Bereich der „Wüstenei“ gewahrt bleiben und zur südlich gelegenen freien Landschaft ein schonender Übergang gewährleistet werden.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Baugrenzen festgelegt.
Außerdem sind Garagen und Carports im Vorgartenbereich (3 m ab Straßenbegrenzungslinie auf dem Wohnbaugrundstück) unzulässig, um einen gewünschten Vorgartencharakter zu gewährleisten und die Sichtverhältnisse im Straßenraum nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Wohneinheiten je Gebäude / Stellplätze

Zur besseren Steuerung der städtebaulichen Dichte wird zusätzlich auch die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden geregelt.
Im Plangebiet ist die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf 2 Wohneinheiten und für Doppelhäuser auf 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zu beschränken.
Diese Begrenzung der Wohneinheiten ist inhaltlich eine Fortführung des gestalterischen Gedankens, die insgesamte Bebauung in Richtung Außenbereich aufzulockern.

Zur Wahrnehmung des Vorgartenbereichs und des Straßenraums, auch im Hinblick auf Aufenthaltsmöglichkeit, sind pro Wohneinheit auf dem eigenen Baugrundstück zwei Stellplätze nachzuweisen. Bei Doppelhäusern, die je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten beinhalten, sind je Doppelhaushälfte insgesamt 3 Stellplätze auf dem vorhandenen Grundstück nachzuweisen. Nach Auffassung der Stadt Lengerich entsprechen die o.g. Regelungen dem heutigem Bedarf eher als die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß der ehemaligen VV BauO NRW (Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW), die einen Stellplatz je Wohneinheit empfiehlt.

Ausrichtung des Hauptbaukörpers / Dachausbildung / Drempelhöhe

Zur Gestaltung eines einheitlichen Straßenbildes wird die Ausrichtung des Hauptbaukörpers im WA festgesetzt. Durch den geplanten Straßenverlauf ergibt sich eine eindeutige Ausrichtung begleitend zur Fahrbahn.

Staffelgeschosse sind gem. § 9 Abs. 3 BauGB unzulässig.

Der Sparrenschnittpunkt (Drempelhöhe = Schnittpunkt Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerks) darf das angegebene Maß, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss, nicht überschreiten:

Eingeschossige Bebauung 1,10 Meter
Zweigeschossige Bebauung 0,75 Meter.

Grundstückseinfriedungen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen über 1 m Höhe nur in durchbrochener Form (d.h. nicht blickdicht, z.B. als Gittermattenzaun) zulässig.
Mit dieser Festsetzung soll der Schutz der Grundstücke der Anwohner gewährleistet und gleichzeitig die Sichtverhältnisse im Straßenraum nicht unnötig beeinträchtigt werden.

Mindener Str. 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541-7102-200
email: pg.sudau@osnanet.de

7.2 Grünordnung

Gebot zur Anpflanzung / Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Entlang der westlich gelegenen Gewässerparzelle ist eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Diese Grünfläche dient zum einen als Pflegestreifen der Bepflanzung und zum anderen als Uferstreifen (Räumstreifen) des Gewässers. Der nördliche Uferabschnitt hat eine Breite von 3,00 Meter, der südlich der Wegeverbindung zum I. Abschnitt gelegene Uferabschnitt hat eine Breite von 5,00 Meter. Diese Festsetzung gewährleistet eine dauerhafte Pflege und Unterhaltung des Entwässerungsgrabens und der Bepflanzung.
Entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes entsteht ein 5,00 Meter breiter Pflanzstreifen als freiwachsende Laubhecke zur Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der offenen Landschaft. Vor dem geplanten Grundstück auf den jetzigen Flurstücksparzellen 498/499 wird dieser Pflanzstreifen auf eine Schnitthecke mit 1,50 Meter Breite und 1,50 Meter Höhe reduziert.

7.3 Wasserfläche

Der temporär wasserführende Graben (Gewässer 1571) nordwestlich des Plangebietes liegt im I. Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 53 und ist dort als Wasserfläche festgesetzt worden.

Im südwestlichen Planbereich, zwischen der Straße Wüstenei, der neuen Erschließungsstraße des Baugebietes und geplanten angrenzenden Wohnbauflächen ist eine Fläche für die Rückhaltung von Oberflächenwasser vorgesehen und festgesetzt.

7.4 Verkehrserschließung

Straßenanbindung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße „Wüstenei“. Die innere Erschließung wird über eine Ringstraße geregelt. Zur Anbindung nach Westen an den I. Abschnitt und auch nach Norden zur Eichendorffstraße sind Fuß-/Radwege vorgesehen. Die Wohnstraßen werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut, d.h. alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt. Die Erschließungsstraßen sind in ihrer Breite auf das notwendige Maß beschränkt. Die Wohnstraßen sind zwischen 6 und 7 m breit.
Aufgrund eines Geländesprunges können die geplanten Baugrundstücke der Flur 107, Parzelle 206 und Parzelle 137, nicht von der Erschließungsstraße aus erschlossen werden. Hier ist ein Ein- und Ausfahrverbot festgelegt. Eine Erschließung kann aber über die Eichendorffstraße erfolgen.

Öffentlicher Personennahverkehr

In dem näheren Umfeld des Plangebietes existieren keine Haltestellen. Die nächstgelegenen Buslinien verkehren nördlich gelegen in der Tecklenburger Straße.

7.5 Ver- und Entsorgung

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser des Bebauungsplangebietes Nr. 53 „Östlich Aldruper Damm“ ist in die neu zu errichtende

Trennkanalisation einzuleiten. Jedes Grundstück wird mit je einer eigenen Grundstücksanschlussleitung für Schmutz- und Niederschlagswasser und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken an die Abwasseranlage angeschlossen. Mit dem Bau der Grundstücksanschlussleitungen werden auch die Anschluss- und Kontrollschächte auf dem privaten Grundstück bis max. 2m von der Grundstücksgrenze ausgeführt.

Gemäß § 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 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken kann hier aus hydrogeologischen Gründen nicht zugelassen werden. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers kann über Freigefällekanäle und einer entsprechenden Regenrückhaltung in das Gewässer Nr. 1571 im Unterhaltungsverband Lengericher Aa Bach erfolgen.

Das in dem geplanten Wohngebiet anfallende Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen gesammelt und an den öffentlichen Kanal in der Berthold-Brecht-Straße angeschlossen.

Alle im Erdreich oder unzugänglich verlegten Abwasserleitungen sind nach Errichtung von einem Sachkundigen auf Dichtheit überprüfen zu lassen. Über das Ergebnis der Dichtheitsprüfung ist eine Bescheinigung zu fertigen und der Stadtentwässerung Lengerich vorzulegen.

Abwasseranlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN/EN-Normen, insbesondere die DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) herzustellen.
Insbesondere wird auf das Arbeitsblatt A 142 des ATV-DVWK Regelwerkes - Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten (hier Wasserschutzzone III A) hingewiesen.

Die elektrische Energie-, Gas- sowie die zentrale Wasserversorgung sind durch den möglichen Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze in der Eichendorffstraße, Wüstenei oder aus dem I. Bauabschnitt sichergestellt.

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

Die Müllabfuhr wird durch ein von der Stadt Lengerich beauftragtes privates Entsorgungs-unternehmen durchgeführt.

7.6 Immissionsschutz

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist das Ergebnis eines Geruchsgutachtens im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung. Bedingt durch die Stadtrandlage der Flächen sind im direkten Umfeld des Baugebietes einige landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Um die grundsätzliche Verträglichkeit von Wohnnutzungen angrenzen an diese Betriebe sicherzustellen, ist eine flächendeckende Berechnung hinsichtlich der bestehenden Immissionssituation erstellt worden,

Mindener Str. 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541-7102-200
email: pg.sudau@osnanet.de

die noch über das projektierte Bebauungsplangebiet hinausgeht.
Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:
Der von der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL vorgegebene Immissionswert von 0,1 – wahrnehmbare Gerüche in 10% der Jahresstunden – werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschritten.
Nach den Auslegungshinweisen zur GIRL sind in speziellen Fällen auch andere Zuordnungen als in die Tabelle 1 aufgeführten, sowie die Bildung von Zwischenwerten möglich. Beides kann zu höheren Immissionswerten als den in Tabelle 1 aufgeführten Werten führen. Diese Vorgehensweise trägt insbesondere der „Ortsüblichkeit“ von landwirtschaftlichen Gerüchen bzw. Gerüchen aus der Tierhaltung in ländlichen Gebieten bzw. Dorfgebieten Rechnung und betrifft den Außenbereich nach § 35 BauGB sowie die Übergänge zu diesem aus dem beplanten Innenbereich.

Tabelle 1: Geruchs-Immissionswerte (relative Grenzhäufigkeit*) nach GIRL

Wohn- / Mischgebiete	**Gewerbe- / Industriegebiete**	**Dorfgebiete**
0,10 (10 %)	0,15 (15 %)	0,15 (15 %)

*Maximal zulässiger Anteil von Geruchsstunden an der Gesamtzeit

Des Weiteren gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.
Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan kann die Planung unter folgenden Umständen weiterführt werden:
(1) erhebliche Belästigungen sowie gesundheitliche Schäden können durch das beauftragte Geruchsgutachten ausgeschlossen werden und
(2) die Planung führt nicht zu höheren Ansprüchen an den technischen Immissionsschutz der benachbarten Tierhaltungsanlage.
Im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme kann den Nutzern eines Wohngebiets in einer landwirtschaftlich geprägten Umgebung unter diesen Umständen eine begrenzte zusätzliche Geruchsbelastung gegenüber den Richtwerten der Geruchsimmissions-Richtlinie zugemutet werden.

7.7 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.

7.8 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 die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.
Westlich des Aldruper Damms befindet sich ein Naturdenkmal, das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen wird.

Mindener Str. 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541-7102-200
email: pg.sudau@osnanet.de

7.9 Spielplätze

Aus der Spielflächenermittlung der Stadt Lengerich ergibt sich durch das neue Bebauungsplangebiet kein weiterer Bedarf an Spielplatzflächen für diesen Teilbereich der Spielflächenermittlung.
Die nächstgelegenen Kinderspielplätze sind zum einen der Spielplatz im Bereich Nelkenweg/Orchideenstraße, in der Hölderlinstraße sowie im angrenzenden Baugebiet Aldruper Damm.

8. Eingriffsermittlung und Bewertung

Aus dem zugehörigen Umweltbericht des Büros Dense & Lorenz zu diesem Bebauungsplan ergibt sich folgende Zusammenfassung der vorgenommenen Eingriffsermittlung und Bewertung:

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. Gemäß § 2a Nr. 2 des BauGB ist ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen und der Begründung beizufügen. In diesem werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Die Umweltprüfung und ihr Ergebnis sind in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Vorhaben fällt zudem nach § 14 BNatSchG unter den Anwendungsbereich der Eingriffsregelung. Zur Ermittlung und Bewertung der Erheblichkeit der Eingriffsfolgen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie zur Bestimmung des notwendigen Kompensationsumfanges wurde als Ergänzung des Umweltberichtes eine Eingriffsbilanzierung erstellt. Zu Beurteilung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 BNatSchG erfolgte eine Erfassung der Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie die Erstellung eines Fachbeitrages Artenschutz.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die Umweltauswirkungen auf die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern auf die Auswirkungen des Planvorhabens beschrieben und bewertet.
Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung entstehen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere. Der Bebauungsplan schafft die planerische Voraussetzung für die Neuversiegelung einer Fläche von ca. 1 ha aktuell als Grünland, Wald und Hausgärten genutzter Fläche.
Die erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umfassen u. a. optionale Bauzeitenregelungen und ökologische Baubegleitung zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen, Baumschutzmaßnahmen sowie Boden- und Gewässerschutzmaßnahmen. Grünordnerische Festsetzungsvorschläge zum Erhalt und zur Neupflanzung von Gehölzen sichern die Durchgrünung des geplanten Baugebietes.
Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Mit Umsetzung der Maßnahmen steht ausreichend Kompensationspotenzial zur Verfügung, um das aus der vorliegenden Planung resultierende ökologische Defizit (57.741 WE) nachzuweisen.
Der Bebauungsplan sieht zudem vor, auf der Fläche eines ca. 4.000 m² großen Erlenwald zukünftig Wohnbauflächen auszuweisen. Gemäß den Vorgaben des Landesbetriebs Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Münsterland, ist der Wald in einem Kompensationsverhältnis von 1:2 zu kompensieren. Das forstrechtliche Kompensationserfordernis wird auf einer Flächengröße von 8.000 m² berücksichtigt.

Mindener Str. 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541-7102-200
email: pg.sudau@osnanet.de

In der Gesamtschau über alle betroffenen Schutzgüter ist zu konstatieren, dass auf Grund der Multifunktionalität der geplanten Maßnahmen kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf verbleibt. Die prognostizierten Funktionsverluste können insoweit gemindert bzw. ausgeglichen werden, als dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

9. Städtebauliche Zahlen und Werte

Städtebauliche Zahlen und Werte

Nutzung		**Fläche in m²**	**Fläche in %**
Allgemeines Wohngebiet		18.453,90	72,59
Verkehrsfläche		3.740,11	14,71
Wasserfläche		1.540,80	6,06
Grünfläche		1.688,93	6,64
davon:	Öffentlich - Fläche für Erhaltungs-bindung (Uferstreifen)	341,43	1,34
	Privat - Fläche für Anpflanzung	1.347,50	5,30
Gesamtgröße:		**25.423,74**	**100**
Nettobauland		18.453,90	72,59
Bruttobauland		25.423,74	100

Lengerich, den

(Möhrke)
Bürgermeister

Aufgestellt: 06.06.2018
Sd / 110312 / EW / Begründung.docx

W. D. Sudau

Planungsgemeinschaft Sudau GmbH

Mindener Str. 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541-7102-200
email: pg.sudau@osnanet.de