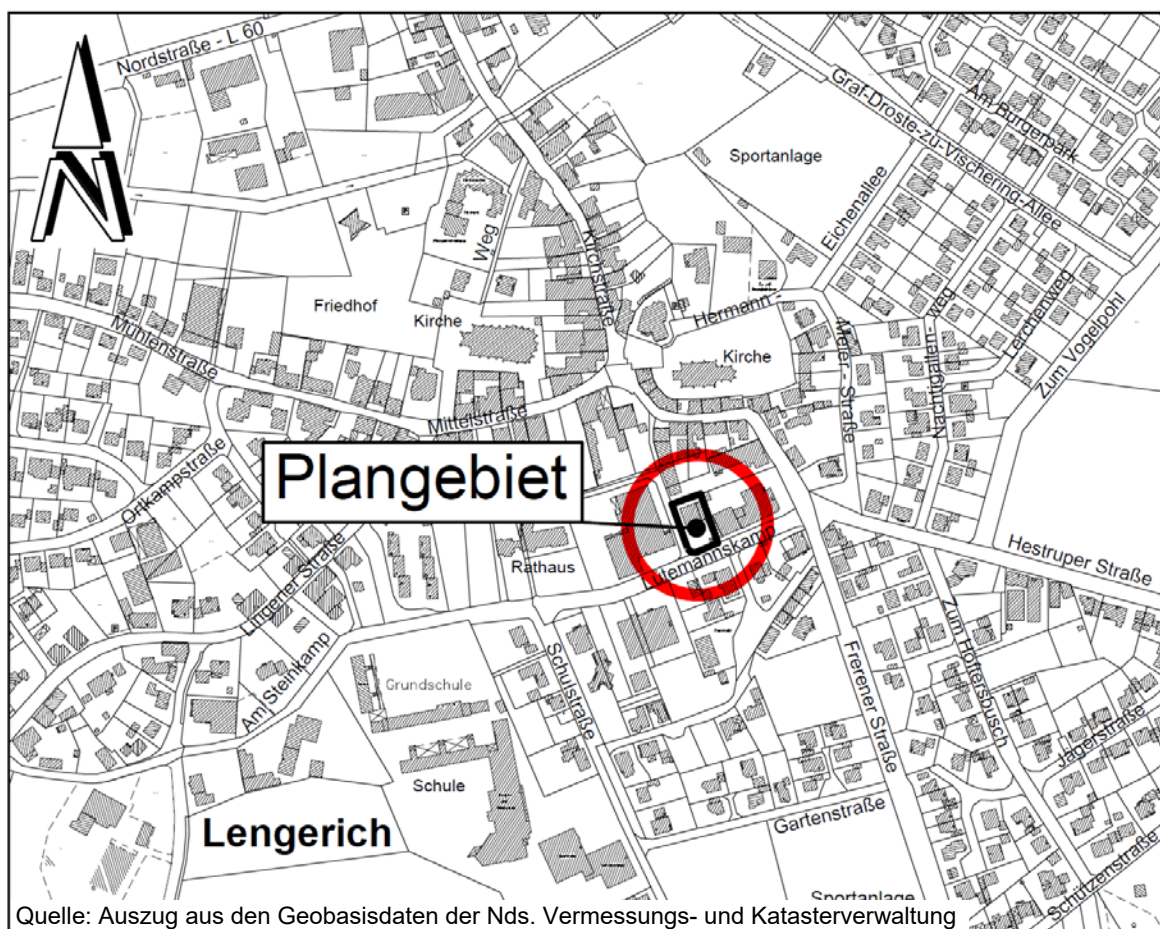




Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 15/Teil B
4. Änderung
„Ortsmitte - Süd“
Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	8
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO	8
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	10
4.2 GEWERBELÄRMSCHUTZ	11
4.3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	12
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	12
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	13
6 HINWEISE	13
7 VERFAHREN	14
ANLAGEN	14

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15/Teil B "Ortsmitte - Süd" der Gemeinde Lengerich befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage von Lengerich. Es liegt zwischen der Mittelstraße im Norden, der Frerener Straße im Osten und der Straße "Lütemannskamp" im Süden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 33/2 der Flur 42, Gemarkung Lengerich, im südlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 28.02.1997.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet ist Teil des Ortskerns von Lengerich und wurde, einschließlich der östlich angrenzenden Fläche, ehemals durch die Post genutzt. Der Bereich wurde im Ursprungsplan entsprechend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt (s. Anlage 1). Die Poststelle wurde zwischenzeitlich aufgelöst und mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde der östlich angrenzende Bereich als Mischgebiet festgesetzt und einer neuen Nutzung zugeführt.

Das Gebäude im vorliegenden Plangebiet wird derzeit im Erdgeschoss durch die Telekom genutzt. Ergänzend sollen im Gebäude Ferienwohnungen realisiert werden. Diese Nutzungen fügen sich ebenfalls in ein Mischgebiet ein.

Die Fläche soll daher hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an die angrenzend bereits als Mischgebiet festgesetzten Flächen angepasst werden, damit die ergänzend geplante Nutzung realisiert werden kann.

Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 990 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Gebiet ist, aufgrund seiner zentralen in-

nerörtlichen Lage, vollständig von Bebauung umgeben und ist auch selbst bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erreicht.

Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich ist das Plangebiet, wie auch die angrenzenden Flächen, als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet soll mit der vorliegenden Änderung als Mischgebiet festgesetzt werden. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Wie beschrieben, ist das Plangebiet Teil des Ortskerns von Lengerich und war bereits bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes bebaut. Auf den umliegenden Flächen schließt sich der weitere zentrale Bereich des Ortskerns mit Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetrieben z.T. mit Wohnnutzungen in gemischt genutzten Gebäuden an. Die Freiflächen der Grundstücke sind zu einem wesentlichen Teil durch Zufahrten und Stellplatzflächen versiegelt.

Die umliegenden Flächen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 15/Teil B bzw. der bisherigen Änderungen und wurden größtenteils als Mischgebiet mit der Möglichkeit einer bis zu dreigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Südlich und westlich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Lütemannskamp“. Für die daran westlich anschließende Fläche wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen (s. Anlage 1) und es wurden ein Lebensmittel- und ein Sonderpostenmarkt realisiert.

2.5 Immissionssituation

Gewerbelärm

Die im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen befinden sich größtenteils im Bereich festgesetzter Mischgebiete. Sie fügen sich als nicht wesentlich störende Nutzungen in diesen festgesetzten Rahmen ein.

Für den westlich des Plangebietes in einem Sondergebiet gelegenen Lebensmittel- und Sonderpostenmarkt wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes die zu erwartende Lärmsituation durch ein Sachverständigen-gutachten ermittelt. (Gutachten der Zech Ingenieurgesellschaft Lingen vom 08.07.2015). Das Gutachten stellte eine Machbarkeitsprüfung dar, ob eine Realisierung des Vorhabens aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Die für die damalige Planung maßgeblichen Immissionsorte befanden sich südlich, westlich und nördlich des geplanten Marktgebäudes.

In dem Lärmgutachten wurden für die Ermittlungen folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Hauptanlieferungszone an der südlichen und östlichen Gebäudeseite (Anlieferungsverkehr 4 Lkw/Tag, während der Tagzeit),
- Keine Anlieferung zwischen 22 bis 6 Uhr,
- Kundenparkplatznutzung tagsüber von 6 bis 22 Uhr. Während des Nachtzeitraums (22 bis 6 Uhr) ist mit keinen Kundenfahrzeugbewegungen zu rechnen.
- Nachts werden nur die technischen Anlagen des Marktes (Lüftungsanlage und Kühlung) betrieben.

Die Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen erfolgte entsprechend den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nach der Technischen Anleitung für Lärm (TA-Lärm).

Nach den Berechnungen waren immissionsschutzrechtlicher Sicht folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Ausführung des Parkplatzes mit einer gepflasterten Oberfläche mit glatter Fuge ≤ 3 mm.
- Einsatz von geräuscharmen Einkaufswagen mit Gummibereifung.
- Integration der Einkaufswagensammelboxen in die Eingangsbereiche der Gebäude.
- Einhaltung maximaler Schallleistungspegel entsprechend den Vorgaben des Schallgutachtens für geräuschintensivere Einzelanlagen (Kombi-Verbundgeräte, Abluftanlagen, Schneckenverdichter).

Unter diesen Bedingungen ergaben die Berechnungen, dass am westlich des Vorhabens liegenden Rathaus der Immissionsrichtwert eines Mischgebietes tagsüber um mind. 2 dB (A) unterschritten wird. An den nächstgelegenen Wohngebäuden werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm tags um mind. 10 dB (A) und nachts um mind. 13 dB (A) unterschritten.

Die Planung wurde entsprechend den Vorgaben des Gutachtens umgesetzt.

Mit der vorliegend geplanten Ausweisung eines Mischgebietes und der vorgesehenen Schaffung von Ferienwohnungen im Plangebiet werden schutzwürdige Nutzungen von Osten näher an den Markt herangeführt (zu den Auswirkungen s. Kap.4).

Verkehrslärm

Mit der Nordstraße (L 60) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in über 400 m Entfernung nördlich des Plangebietes. Aufgrund dieses Abstandes und da die dazwischen liegenden Flächen vollständig bebaut sind, sind unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe oder sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher diesbezüglich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von derartigen potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Wie beschrieben, wurde im Plangebiet die ehemals vorhandene Poststelle aufgegeben. Das vorhandene Gebäude wird derzeit im Erdgeschoss von der Telekom gewerblich genutzt und soll durch Wohnnutzungen in Form von Ferienwohnungen ergänzt werden. Im Gebiet ist damit eine Nutzungsstruktur geplant, die sich der umliegend vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur der Ortsmitte von Lengerich anpasst. Das Plangebiet soll daher als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit der neuesten Änderung des BauGB und der BauNVO 2017 wurde in die BauNVO der § 13 a „Ferienwohnungen“ neu aufgenommen. Danach zählen Ferienwohnungen in einem Mischgebiet zu den sonstigen Gewerbebetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO oder, bei einer der Hauptnutzung baulich untergeordneten Bedeutung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Solche Ferienwohnungen i.S.d. § 13 a BauNVO sind im Plangebiet somit zulässig.

Gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO sind auch Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, in Mischgebieten je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden im festgesetzten Mischgebiet für die umliegenden Flächen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung soll auch für das vorliegende Plangebiet gelten. Der Aus-

schluss wird zudem auf die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeweitet.

Weitere einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden im Ursprungsplan für das Mischgebiet nicht getroffen und sollen daher auch mit der vorliegenden 4. Änderung nicht vorgesehen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 15/Teil B, setzt für die Gemeinbedarfsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, bei bis zu drei zulässigen Vollgeschossen fest.

Für die umliegend ausgewiesenen Mischgebiete entlang der Mittelstraße und der Frerener Straße wurden dagegen eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 und damit die für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen sollte in den Gebieten ebenfalls eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig sein.

Mit der vorliegenden Planänderung wird das Plangebiet diesem Mischgebietsbereich zugeordnet und das Mischgebiet damit geringfügig erweitert. Um eine angemessene Nachverdichtung dieser zentral gelegenen Fläche zu ermöglichen, wird für das Plangebiet mit einer GRZ von 0,6 ebenfalls der zulässige Maximalwert gewählt.

Die Grundflächenzahl darf für Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze), überschritten werden. Im Bebauungsplan können jedoch hiervon abweichende Festsetzungen getroffen werden, insbesondere wenn bei weiteren Überschreitungen nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu rechnen ist oder die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Das vorliegende Plangebiet ist Teil des Ortskerns von Lengerich und mit einem gewerblich genutzten Gebäude bebaut. Die Freiflächen sind bereits jetzt in wesentlichen Teilen versiegelt. Die umliegenden Flächen weisen aufgrund der zentralen Lage und der gewerblichen Nutzungen ebenfalls überwiegend eine intensive Bodennutzung auf.

Die im Plangebiet bestehende gewerbliche Nutzung soll durch Ferienwohnungen ergänzt und damit eine gemischte Struktur entwickelt werden, welche insgesamt weiterhin der Stärkung der Ortszentrumsfunktion dient. Für das Vorhaben steht mit dem Flurstück Nr. 33/2 nur eine begrenzte Fläche von ca. 990 qm zur Verfügung. Durch die o.g. Kappungsgrenze würde sich für Stellplätze und Nebenanlagen ein zu enger Rahmen ergeben. Für das Plangebiet soll daher eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig sein.

Die Geschosshöhe im Plangebiet wird aufgrund der vorhandenen Bebauung auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt. Damit wird gleichzeitig ein Übergang

von der östlich und nördlich bis zu dreigeschossigen Bebauung zum eingeschossigen Marktgebäude im Westen geschaffen. Durch die festgesetzte Geschosshöhe ergibt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, da bei einer vollständigen Ausnutzung der GRZ bei einer zweigeschossigen Bebauung der zulässige Höchstwert von 1,2 für ein Mischgebiet erreicht werden kann.

Durch die Festsetzung der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt. Zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und der Dachneigung (s. Kap. 3.4) kann auch bei einer ergänzenden oder Neubebauung eine Anpassung der Gebäude an die umliegend vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt werden.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15/Teil B wurde für die Gemeinbedarfsfläche eine offene Bauweise festgesetzt. In den Mischgebieten entlang der Mittelstraße und der Frerener Straße wurde dagegen eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Danach sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Mit der 1. Änderung wurde diese Regelung auch für die östlich an das Plangebiet angrenzende Fläche übernommen und es wurde dort eine ergänzende Bebauung realisiert, welche im Westen an die Bebauung im vorliegenden Plangebiet anschließt. Daher wird für das vorliegende Plangebiet ebenfalls eine geschlossene Bauweise mit einem nach Osten offenen Bauteppich festgesetzt.

Zu den übrigen Seiten grenzen Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an das Plangebiet. Zu diesen Seiten wird der Bauteppich daher durch Baugrenzen, die sich am vorhandenen Gebäudebestand orientieren, eindeutig begrenzt.

3.4 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, z.B. um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Sie können u.a. Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen und insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen.

Gestaltungsfestsetzungen ergehen dabei als objektbezogene gestalterische Regelungen nicht nach den bundesgesetzlichen Festsetzungen des BauGB, sondern nach den Maßgaben im Landesrecht (Bauordnungsrecht).

Gestaltung der Dächer und Fassaden

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15/Teil B wurden örtliche Bauvorschriften erlassen, in denen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale zur Gestaltung der Dächer und Fassaden festgeschrieben wurden. Damit sollte eine positive Weiterentwicklung des Ortsbildes gewährleistet werden. Die getroffenen Regelungen sollen grundsätzlich für den Bereich der 4. Änderung erhalten bleiben. Sie werden jedoch geringfügig modifiziert bzw. ergänzt. Insbesondere für untergeordnete Gebäudeteile oder kleinere Sichtflächen werden die Festsetzungen gelockert, um den Gestaltungsspielraum für den Eigentümer zu erweitern. Die grundsätzlichen ortstypischen Gestaltungsmerkmale der Bebauung werden nach Auffassung der Gemeinde aufgrund dieser geringfügigen Änderungen nicht beeinträchtigt.

Höhe der baulichen Anlagen

Neben der Geschosshöhe wurde die Höhenentwicklung der Bebauung im ursprünglichen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Sockel-, Trauf-, und Firsthöhe konkret begrenzt. Danach darf die Sockelhöhe (SH - Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses) eine Höhe von max. 0,5 m, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraßenmitte, nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt bisher bei einer zweigeschossigen Bebauung ein Maß von 3,8 m und bei einer dreigeschossigen Bebauung von 7,0 m. Die Firsthöhe darf bei max. zwei Vollgeschossen eine Höhe von 9,5 m und bei drei Vollgeschossen von 12,0 m nicht überschreiten (s. Anlage 1).

Die Festsetzungen zur maximalen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sollen für das vorliegende Plangebiet im Grundsatz bestehen bleiben, werden jedoch als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Sie sollen zudem künftig nicht mehr an die Geschosshöhe gekoppelt sein, insbesondere um hinsichtlich der Traufhöhe einen größeren Spielraum zu schaffen. Vorliegend werden daher die bislang geltenden Maximalwerte übernommen. Damit bleiben im Mischgebiet eine maximal zulässige Sockelhöhe von 0,5 m, eine maximale Traufhöhe von 7,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen wird geringfügig modifiziert und auf die Höhe der festgesetzten Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper bezogen.

Allgemeine Erklärung zu den örtlichen Bauvorschriften

Sollten sich einzelne oder alle der gemäß § 84 NBauO getroffenen örtlichen Bauvorschriften als unwirksam oder nichtig erweisen, hätte die Gemeinde im vorliegenden Fall diese Bebauungsplanänderung auch ohne die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt Pflanzgebote fest. Danach sind pro Grundstück, pro 10 Stellplätze und pro 100 qm neu entstehender öffentlicher Straßenverkehrsfläche jeweils ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum nach der im Bebauungsplan enthaltenden Pflanzliste zu pflanzen.

Wie bereits beschrieben, steht für die vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet nur eine geringe Fläche zur Verfügung. Für die Umsetzung und für erforderliche Stellplätze und Nebenanlagen soll im vorliegenden Fall fast die gesamte Fläche beansprucht werden. Aus diesem Grund werden die grünordnerischen Festsetzungen für das vorliegende Plangebiet nicht übernommen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird das ehemals durch die Post genutzte Grundstück dem Mischgebietsbereich entlang der Mittel- und der Frerener Straße im Ortskern von Lengerich zugeordnet. Dadurch eröffnen sich für das Plangebiet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Diese entsprechen jedoch den auf den südlich, östlich und nördlich angrenzenden Flächen bestehenden Möglichkeiten.

Auswirkungen können sich vorrangig für den westlich vorhandenen großflächigen Lebensmittelmarkt ergeben, dessen Anlieferzone sich an der Ostseite des Gebäudes befinden. Mit den geplanten Ferienwohnungen rücken Wohnnutzungen näher an dessen Ostseite heran.

Für das Plangebiet werden jedoch Schallschutzmaßnahmen getroffen, um für schutzbedürftige Nutzungen einen ausreichenden Lärmschutz sicher zu stellen (s.a. Kap. 4.2). Zudem wird der Bauteppich auf den Gebäudebestand begrenzt, sodass eine Bebauung mit Hauptgebäuden nicht weiter nach Westen ausgedehnt werden kann. Damit kann gewährleistet werden, dass sich durch die geplanten Änderungen auch für diese bestehende Nutzung keine erheblichen negativen Auswirkungen ergeben.

Durch die Planung wird die bisher bestehende Höhenfestsetzung künftig nicht mehr an die Geschosszahl der Gebäude gekoppelt. Die zulässige Geschosszahl wird jedoch um ein Vollgeschoss auf maximal zwei reduziert. Zudem bleiben die bislang zulässigen Maximalwerte von 0,5 m (Sockelhöhe), 7,0 m (Traufhöhe) und 12,0 m (Gebäudehöhe) bestehen, sodass sich durch diese Änderung keine wesentlichen Auswirkungen ergeben. Die vorhandene Bebauung fügt sich in den gesetzten Rahmen ein.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer und Fassaden bleiben im Grundsatz bestehen. Sie werden lediglich geringfügig modifiziert, um für untergeordnete Gebäudeteile oder kleinere Sichtflächen den Gestaltungsspielraum zu erweitern.

Nach Auffassung der Gemeinde werden die Belange der Bevölkerung bzw. die nachbarlichen Belange durch diese Änderungen insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Gewerbelärmschutz

(Anlage 2)

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Lebensmittel- und Sonderpostenmarkt. Wie unter Kap. 2.5 beschrieben wurde für den Markt vor dessen Umsetzung von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH eine Machbarkeitsprüfung durchgeführt (Gutachten vom 8.7.2015).

Mit der vorliegenden Planung werden schutzwürdige Nutzungen von Osten näher an das Marktgebäude herangeführt. Aus diesem Grund und da sich an der Ostseite des Marktgebäudes eine Anlieferzone sowie außen liegende Kühlanlagen des Marktes befinden, wurde die Zech Ingenieurgesellschaft mbH mit einer Aktualisierung bzw. Fortführung ihrer schalltechnischen Prognose beauftragt (Anlage 2, Schalltechnischer Bericht Nr. LL 14046.1/01 vom 20.06.2018)

Dabei wurden, neben den bereits in der früheren Untersuchung berücksichtigten Immissionsorten südlich, westlich und nördlich des Marktgebäudes (IP 2 bis 5), zusätzlich ein entstandenes Wohnhaus östlich des vorliegenden Plangebietes (IP 1) und das im Plangebiet gelegene Gebäude als Immissionsort berücksichtigt. Für das Gebäude im Plangebiet wurde dabei mit der Süd- und der Westfassade im 1. Obergeschoss die zu erwartende schalltechnisch ungünstigste Situation betrachtet (Südfassade - IP 1 a und Westfassade - IP 1 b, s. Anlage 1 des Gutachtens).

Abweichend von den im früheren Gutachten zugrunde gelegten Annahmen und der Bauausführung fand zudem eine Lärmschutzwand Berücksichtigung, welche im Bereich der Kühlaggregate östlich des Marktgebäudes zur Abschirmung errichtet wurde.

Unter diesen Bedingungen ergeben die Berechnungen, dass die Immissionsrichtwerte im Bereich der Immissionsorte 2 bis 5 tagsüber weiterhin um mindestens 2 dB (A), größtenteils jedoch um 11-12 dB (A) unterschritten werden. Nachts ergeben sich weitergehende Unterschreitungen von 16- 24 dB (A). Bei einer Unterschreitung um 10 dB (A) befinden sich die Immissionspunkte nach der TA Lärm bereits nicht mehr im schalltechnischen Einwirkungsbereich der Anlage.

Auch am IP 1 und an der Südfassade des Gebäudes im Plangebiet (IP 1a) werden die Immissionsrichtwerte um 9/5 dB (A) bzw. 9/1 dB (A) tags/nachts unterschritten. Da in der Nachtzeit keine Geräuschvorbelastung durch andere Gewerbebetriebe gegeben ist, ist für diese Immissionsorte insgesamt von keinen unzulässigen Beeinträchtigungen auszugehen.

An der zum Markt ausgerichteten Westfassade des Gebäudes im Plangebiet (IP 1b) ist dagegen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte um 1 dB (A) tags und 3 dB (A) nachts zu erwarten. Um auch für diese Fassadenseite einen

angemessen Schallschutz zu gewährleisten wird die westliche Hälfte des Plangebietes im Bebauungsplan als Fläche für passive Schallschutzmaßnahmen (PSS) gekennzeichnet und festgesetzt, dass in diesem Bereich nach Westen ausgerichtete öffentbare Fenster und Türen für Wohn- und Aufenthaltsräume nicht zulässig sind.

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie bereits dargelegt, ist das Plangebiet Teil der zentralen Ortslage von Lengerich, vollständig von Bebauung umgeben und auch selbst bebaut. Die vorliegende Planung kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 990 qm große Fläche und unterschreitet damit bereits die Grenze von 20.000 qm erheblich. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind die Flächen im Plangebiet zum großen Teil bebaut oder versiegelt. Kleinere Teilflächen stellen sich als Rasen dar. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind aufgrund der Planung somit nicht zu erwarten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist von Süden und Westen über die Straße „Lütemannskamp“ erschlossen. Diese hat über weitere Straßenzüge Anschluss an das klassifizierte Straßennetz. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

Sichtdreieck

Westlich des Plangebietes verläuft die Straße „Lütemannskamp“, welche sich unmittelbar südlich des Plangebietes nach Westen und Osten verzweigt. Im Einmündungsbereich ist ein Sichtfeld von 3/70 m gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zur Sicherstellung der Anfahrsicht berücksichtigt. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass das dargestellte Sichtdreieck in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und Sichtbehindern-

dem Bewuchs freizuhalten sind (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist Teil eines technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereiches. Die Bebauung im Gebiet ist an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ergeben sich keine neuen oder zusätzlichen Anforderungen an die technische Erschließung.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Gemeinde Lengerich sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG)“.

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. Zum 1.1.2016 wurden die ener-

getischen Anforderungen für neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude nochmals erhöht. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom bis öffentlich im Rathaus der Gemeinde Lengerich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

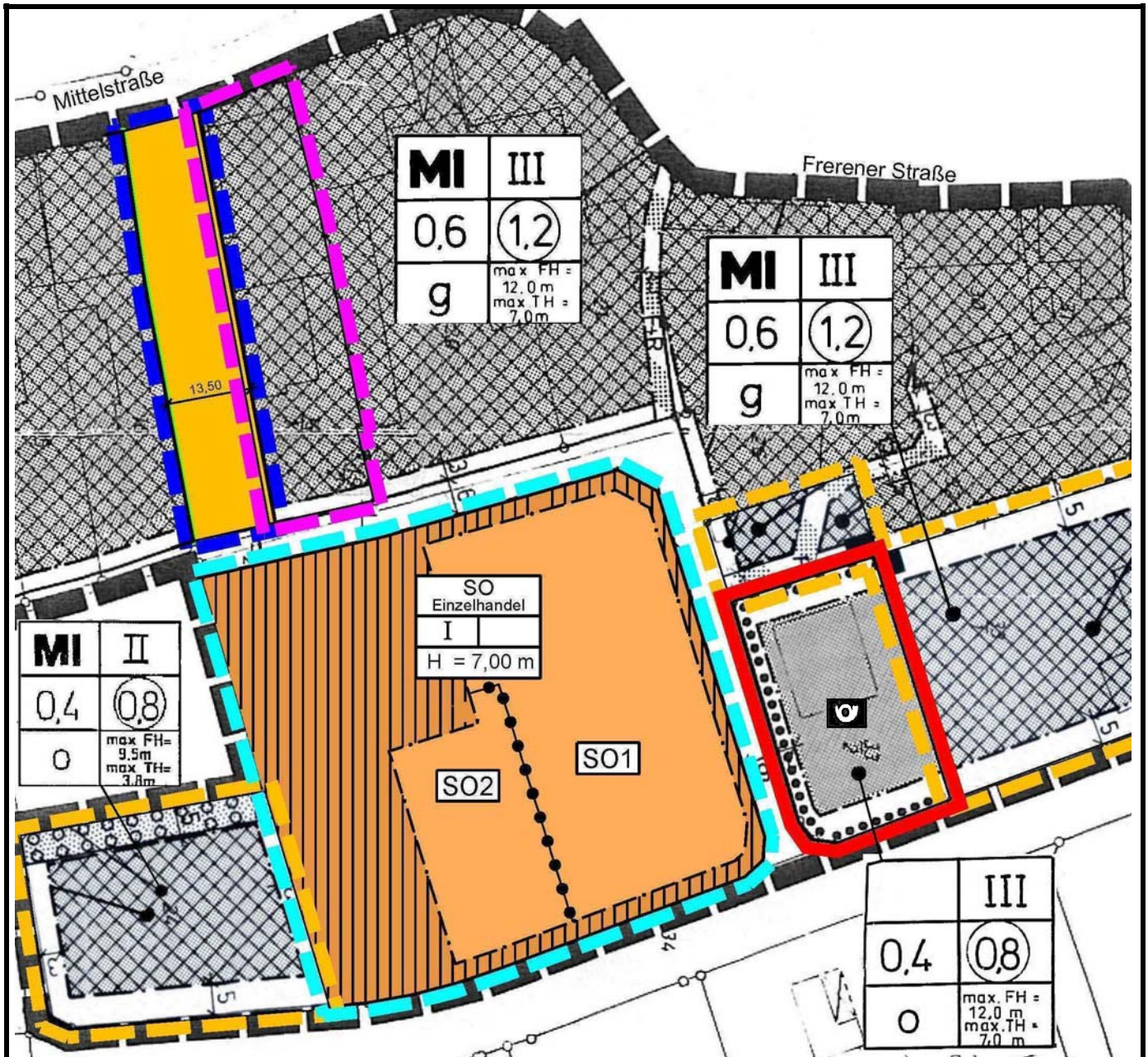
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Lengerich, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15/Teil B und der bisherigen Änderungen
2. Schalltechnischer Bericht (Zech Ingenieurgesellschaft mbH vom 20.06.2018)



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 15/Teil B, 4. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 15/Teil B
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 15/Teil B, 1. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 15/Teil B, 2. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 15/Teil B, 3. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 15/Teil B, 5. Änderung (in Aufstellung)

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15/Teil B:

- Fläche für Gemeinbedarf, hier: Post
- MI** Mischgebiet
- SO** Sondergebiet „Einzelhandel“
- 0,4 / 0,6** Grundflächenzahl
- (1,2)** Geschossflächenzahl
- II / III** Zahl der Vollgeschosse
- o / g** offene / geschlossene Bauweise
- TH/FH/H** maximale Trauf- / First- / Gebäudehöhe
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F + R Fuß- und Radweg
- Private Grünfläche

Gemeinde Lengerich

Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15/ Teil B 4. Änderung

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen im
B.-Plan Nr. 15/Teil B
bzw. der bisherigen
Änderungen
- unmaßstäblich -**

**Bebauungsplan Nr. 15/Teil B, 4. Änderung
Gemeinde Lengerich**

- Schalltechnischer Bericht -