

# Begründung

## zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ackerstraße“

der Stadt Lengerich  
(§ 13 a BauGB)

### Inhaltsübersicht

**Anlass und Ziel der Planungsänderung**

**Abgrenzung des Gebietes zur 5. Änderung**

**Übergeordnete Planung**

**Inhalt der Planänderung**

**Eingriffsregelung**

**Erschließung, Ver- und Entsorgung**

**Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel**

**Bodenordnende Maßnahmen**

### Anlass und Ziel der Planungsänderung

Der vordere Gebäudeteil des Gebäudes Haus Nr. 78 an der Tecklenburger Straße ist abgängig und soll gemäß Antrag des Eigentümers durch einen Neubau ersetzt werden.

Um eine städtebauliche Aufwertung durch die künftige Bebauung auf diesem in exponierter Lage gelegenen Eckgrundstück zu erreichen ist eine Längsausrichtung des Neubaus von Ost nach West, abgesetzt vom verbleibenden Baukörper vorgesehen. Zur Betonung dieser besonderen Lage ist dabei u. a. vorgesehen im Rahmen der Gebäudeplanung die Bauflucht der vorhandenen Bebauung im weiteren Verlauf der Weidenstraße aufzunehmen.

Dies macht vornehmlich eine Veränderung/Ausweitung der überbaubaren Flächen erforderlich, zumal die überbaubaren Flächen der zur Zeit bestehenden Bebauungsplanung zum großen Teil einen Abstand von rd. 13 m zur Tecklenburger

Straße aufzeigen. Gleichzeitig wird die überbaubare Fläche zur Tecklenburger Straße im Bereich des geplanten Abrisses auf einen 3 m Abstand zurück genommen.

Entsprechend dem Bestreben der Stadt Lengerich, auf der Grundlage des § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, werden mit dieser Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine der Umgebungsbebauung angepasste Nachverdichtung geschaffen.

Der gezogene Geltungsbereich bezieht dabei die westlich angrenzende Fläche, die mit Wohnbebauung bebaut ist, mit ein.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt hierbei im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Dieses Verfahren kann angewendet werden, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist ein Bebauungsplan, der u. a. der Nachverdichtung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die Schwellenwerte, die zur Anwendung dieses Verfahrens erfüllt sein müssen, werden ebenfalls eingehalten. Des Weiteren werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Für das Vorhaben gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) BauGB und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

### **Abgrenzung des Gebietes zur 5. Änderung**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wird westlich durch die Kleefeldstraße, südlich durch die Tecklenburger Straße/K2, östlich durch die Weidenstraße und nördlich durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 337, 512 und 513 begrenzt.

Der Bereich der 5. Änderung hat eine Größe von 2.693 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 253, 291 und 292 der Flur 119 in der Gemarkung Lengerich.

Die Abgrenzung ist durch eine gerissene Linie im Planteil zeichnerisch festgelegt.

Ein Auszug aus dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Begründung beigelegt.

### **Übergeordnete Planung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Inhalt der Planänderung**

Wie zuvor bereits beschrieben, sieht die Änderung vornehmlich die Veränderung/Ausweitung der überbaubaren Flächen vor.

Der überbaubare Bereich wird danach bis auf 5 m an die Kleefeldstraße und mit einem Abstand von 3 m an die Tecklenburger Straße einschließlich des Eckbereiches Tecklenburger Straße/Weidenstraße herangeführt.

Die bisherigen Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie eine zwingend zweigeschossige offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) bleiben unverändert.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes und der Umgebungsbebauung wird eine Dachneigung von 30 bis 48° festgelegt.

Die in Teil 2 der Originalfassung zum Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen gelten auch für den Bereich dieser Änderung, jedoch mit der Ergänzung, dass innerhalb des Änderungsbereiches mit Rücksicht auf den Bestand Dachaufbauten (Dachgauben), die einen Abstand von 2,00 m zu den Giebelgesimsen einhalten, zulässig sind.

Darüber hinaus wird geregelt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen in einem Abstand von 3.0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig sind, um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu bewahren. Darüber hinaus können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit verhindert werden, ohne dass der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird.

### **Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Anbindung erfolgt wie bisher über die östlich angrenzende Weidenstraße bzw. die westlich angrenzende Kleefeldstraße.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der K2 soll der Änderungsbereich nicht über die Tecklenburger Straße/K 2 angefahren werden. Dementsprechend wird in Abstimmung mit dem Kreisstraßenbauamt entlang der Tecklenburger Straße ein Zu- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie der wasser- und abfallwirtschaftlichen Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser kann vor Ort in verrohrte Gewässer in der Kleefeldstraße bzw. Weidenstraße eingeleitet werden. Details sind dabei im folgenden Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

### **Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz**

Erkenntnisse zu Altlasten , Altablagerungen liegen der Stadt Lengerich nicht vor.

Auch Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt.

Im Änderungsbereich bzw. in dessen Umfeld befinden sich nach Kenntnissen der Stadt Lengerich keine Denkmäler. Denkmalpflegerische Belange sind daher durch die vorliegende Änderung nicht betroffen.

### Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanung wird nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Im Planbereich und im näheren Umfeld liegen keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete. Flächen aus dem Biotopkataster des LANUV (Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz) und geschützte Biotope gem. § 62 LG NRW sind für den Planbereich sowie für das nähere Umfeld ebenfalls nicht angegeben.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) bestehen und mit dieser Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Planbereich hat eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen entfällt und **ein Umweltbericht nicht erforderlich ist.**

Da der Planbereich den Voraussetzungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB entspricht, gelten Eingriffe, die auf Grund dieser Bebauungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; **somit sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.**

### Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Lengerich sind nicht erforderlich. Über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird geregelt, dass die mit der Änderung und Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten (z.B. Planungskosten etc.) vom Vorhabenträger geleistet werden.

Aufgestellt im Februar 2011  
H. Spallek, Dipl./Ing.  
Stadtplanerin + Architektin  
Rudolf-Diesel-Straße 7  
49479 Ibbenbüren

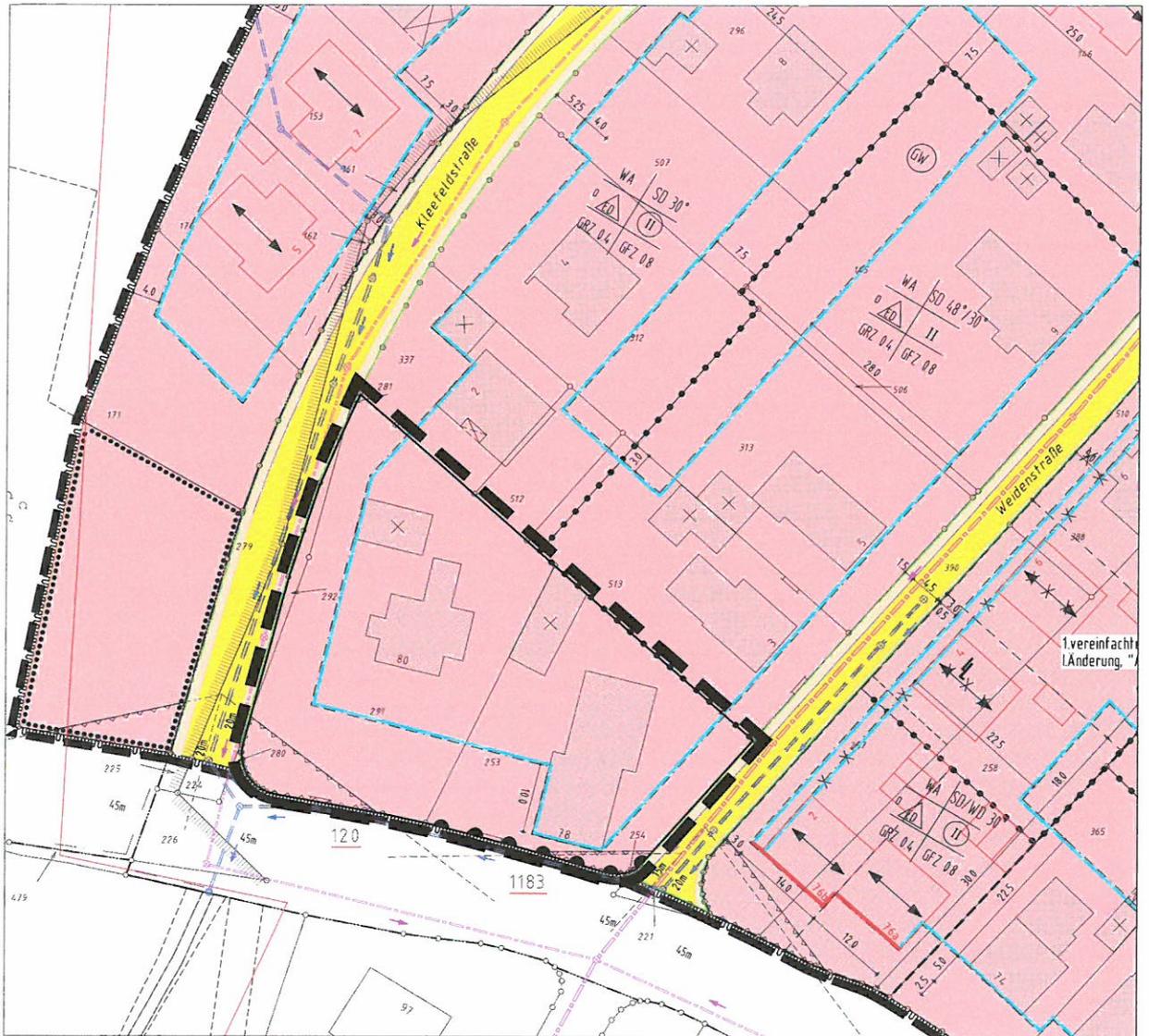


Stadt Lengerich



# STADT LENGERICH

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr 2 "Ackerstraße"



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Änderung