2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, II. Abschnitt „Am Röttgers Busch“ der Stadt Lengerich

Stand : Satzung

Übersicht ohne Maßstab

Ziel und Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 3, II. Abschnitt „Am Röttgers Busch“, 1. Änderung der Stadt Lengerich wurde am 20.04.1988 genehmigt. In Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes trat am 22.05.1988 eine „Örtliche Bauvorschrift“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, II. Abschnitt in Kraft.

Von Seiten des Eigentümers eines an der Straße „Am Röttgers Busch“ gelegenen Grundstückes, welches zurzeit sowohl als „Allgemeines Wohngebiet“ als auch als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen ist, ist ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes mit der Zielrichtung gestellt worden, die vorgesehene Spielplatzfläche, die zurzeit noch nicht ausgebaut ist, auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren und die frei werdenden Flächen ergänzend zu dem Umfeld als „Allgemeines Wohngebiet“ auszuweisen. Vom Rat der Stadt Lengerich ist in seiner Sitzung am 11.05.2010 ein entsprechender Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst worden.

Entsprechend dem Vorstehenden verfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, II. Abschnitt die Absicht, für den Geltungsbereich durch Neuermittlung der hier notwendigen Spielplatzflächen die möglichen bebaubaren Flächen unter dem Gesichtspunkt einer Nachverdichtung im Innenbereich zu optimieren. Hierzu werden zusätzlich zu dem Grundstück des Antragstellers die direkt angrenzenden Grundstücksflächen mit betrachtet und in eine Erweiterung der überbaubaren Flächen einbezogen.
Die separate „Örtliche Bauvorschrift“ sowie die textlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben. Die bislang vorhandenen Regelungen werden in die Inhalte des Bebauungsplanes aufgenommen und ebenso wie die zurzeit vorhandenen textlichen Festsetzungen an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren, d.h. gem. § 13 a BauGB. Dieses Verfahren kann angewendet werden, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient u.a. der Nachverdichtung von Flächen.
Die Schwellenwerte, die zur Anwendung eines Verfahrens gem. § 13 a BauGB erfüllt sein müssen, werden eingehalten. Des Weiteren werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Lage und Größe des Planänderungsgebietes

Das Änderungsgebiet in einer Größe von ca. 0,74 ha erfasst folgende Flurstücke der Flur 97 in der Gemarkung Lengerich:

443, 467, 468, 481, 484, 589, 590, 591, 629, 703, 704, 705, 706, 730 und 731.

Das Änderungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die „Tecklenburger Straße“.
- Im Osten durch die Straße „Am Feldweg“.
- Im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstücks „Am Röttgers Busch 5“, weiter entlang der nördlichen Grenze der Grundstücke „Apfelweg 3-9“ und der nördlichen Grenze des Grundstücks „Am Feldweg 2“.
- Im Westen durch die Straße „Am Röttgers Busch“.

Änderungsplanung

Wie zuvor bereits beschrieben, hat die Änderung im Wesentlichen eine Neubemessung der notwendigen Spielplätze zum Inhalt.
Die durch die Änderung erfolgte Reduzierung der Spielplatzflächen erfolgt unter Berücksichtigung der Ergebnisse des zurzeit in der Erarbeitung befindlichen Spielplatzkonzeptes der Stadt Lengerich. Danach ergibt sich auf Basis der vorliegenden Spielflächenermittlung für den zu betrachtenden Stadtbereich, für den dieser Spielplatz maßgeblich ist, ein Flächenüberhang von 230 m². Durch die Reduzierung der Spielplatzfläche unter Berücksichtigung einer geforderten Mindestgröße von 400 m² im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Einrechnung der zusätzlichen Bauflächen ergibt sich ein verbleibender Spielflächenüberhang von ca. 24 m². Resultierend bleibt somit festzuhalten, dass die Spielflächenermittlung der Stadt Lengerich der Änderung nicht entgegen steht.
Entsprechend dem Vorstehenden wird die frei werdende Fläche dem angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiet“ zugeschlagen. Um diese Fläche optimal als überbaubare Fläche auszunutzen, wird die neu festgesetzte Spielplatzfläche weiter nach Osten in Richtung der Straße „Am Feldweg“, direkt an den festgesetzten Fußweg anschließend, verschoben. Für die neu ausgewiesenen Bauflächen werden die hier bestehenden Festsetzungen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung übernommen. Die Erschließung dieser Baufläche als auch des Spielplatzes erfolgt über eine im Bebauungsplan dargestellte private Fläche mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Die hier festgesetzten überbaubaren Flächen halten einen Abstand von 3 m zu dieser Erschließungsfläche.
Zusätzlich zu dem Vorstehenden werden die überbaubaren Flächen des nördlich an die Erschließungs- und Spielplatzfläche angrenzenden „Allgemeinen Wohngebietes“ bis auf 3 m an die südliche Grundstücksgrenze erweitert. Die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung bleiben hier unverändert. Die Erschließung dieser Bauflächen soll nach Maßgabe der Planung vorrangig über die zuvor angesprochene private Erschließungsfläche erfolgen. Grundsätzlich ist aber auch eine Zufahrt von der „Tecklenburger Straße“ über den nördlichen Grundstücksteil denkbar.

Angaben zur Erschließung und Versorgung

Verkehrserschließung
Die durch die Bebauungsplanänderung zusätzlich zu überbauenden Flächen sollen über eine im Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dargestellte private Erschließung erschlossen werden. Diese Erschließung stellt neben dem bereits im Plan festgesetzten Fußweg von der Straße „Am Feldweg“ die Erreichbarkeit der geplanten Spielplatzfläche sicher.

Ver- und Entsorgung
Die elektrische Energie-, Gas sowie die zentrale Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die bereits vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.
Das Niederschlags- und Schmutzwasser wurde im Plangebiet bisher im Mischsystem angeleitet. Da alle umgebenden Stadtgebiete mit einem Mischsystem erschlossen sind, werden die durch die Änderung möglichen Erweiterungen in den Bestand integriert.

Die Müllabfuhr wird durch ein von der Stadt Lengerich beauftragtes privates Entsorgungsunternehmen durchgeführt.

Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Eine Umweltprüfung ist im beschleunigten Verfahren nicht durchzuführen.
Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen, sind negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

Denkmalschutz und Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler oder Altlasten bekannt.

(Prigge)
Bürgermeister