

Zuständiges Beschlussorgan (Rat/Ausschuss) Rat	am 30.05.2000	Zuständig II/3/61	Vorlagen-Nr. 2000-052
Zu beraten im Ausschuss/in den Ausschüssen Ausschuss für Planung und Umwelt Haupt- und Finanzausschuss	am 11.05.2000 16.05.2000	Aktenzeichen: 61.23.4/2	Datum: 04.05.2000
Beschlussvorschriften § 41 (1) GO NW	Genehmigungsvermerk Der Bürgermeister gez. Prigge		
Bezeichnung der Vorlage (kurze Inhaltsangabe) 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sternenweg“ der Stadt Lengerich gem § 13 BauGB			

I. Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Lengerich beschließt aufgrund der §§ 2, 10 und 13 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) i.V.m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) -GO NW-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV.NW.S 718) sowie der Landesbauordnung NW (BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.1994 (GV NW 1995 S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV.NRW.1998 S. 687) und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Bestimmungen der Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) die **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sternenweg“ der Stadt Lengerich als Satzung.**

II. Sachdarstellung

Die Grundstückseigentümer des Grundstückes „Blumenweg 10“, Flurstück 38, Flur 98, beabsichtigen im rückwärtigen Bereich des ca. 52 m tiefen Grundstückes ein Einfamilienhaus zu errichten. Um genügend Abstandsfläche zum Vorderhaus einhalten zu können wird die festgesetzte rückwärtige Baugrenze um ca. 3,00 m überschritten. Daher wurde mit Schreiben vom 15.03.2000 über ein Architekturbüro ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sternenweg“ der Stadt Lengerich im Hinblick auf die Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze im Bereich der Grundstücke am „Blumenweg“ gestellt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Verschiebung der rückwärtigen Baugrenzen der Grundstücke westlich des „Blumenweges“ vertretbar, zumal auch in anderen Bereichen des Plangebietes über eine Änderung der Baugrenzen eine Nachverdichtung der Bebauung auf den tiefen Grundstücken im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht wurde.

Von der Planung betroffen sind die Grundstücke „Blumenweg 8 bis 14“ sowie „Fliederweg 3“.

Wie in der Anlage dargestellt soll durch die Änderung die rückwärtige Baugrenze der Grundstücke „Blumenweg 10, 12 und 14“ in einem Abstand von ca. 12,00 bis 16,00 m von den westlichen Grundstücksgrenzen bis zur bestehenden südlichen Baugrenze im Bereich des Grundstückes „Fliederweg 3“ festgesetzt werden. Dadurch werden auch die bereits in den 70 Jahren durch Befreiung zugelassenen baulichen Anlagen des Grundstückes „Fliederweg 3“ in die überbaubaren Flächen einbezogen.

Darüber hinaus soll für den rückwärtigen Bereich aus gestalterischen Gründen die Dachneigung herabgesetzt werden.

Die textlichen Festsetzungen sind von dieser Änderung nicht betroffen.

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Negative Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

Nach den Bestimmungen des § 13 BauGB **kann** den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

Träger öffentlicher Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Die unmittelbar von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer haben bis auf den Grundstückseigentümer des Flurstückes 352, Flur 98, der geplanten Änderung bereits im Vorfeld zugestimmt. Weitere benachbarte Grundstückseigentümer wurden von der Änderungsabsicht in Kenntnis gesetzt.

Von seiten des benachbarten Grundstückseigentümers des Grundstückes „Fliederweg 3“ wurden durch einen ihn vertretenden Anwalt zunächst Bedenken gegen die Planung erhoben. Es wird befürchtet, dass die Belichtung des Hauses „Fliederweg 3“ aus südwestlicher Richtung unzumutbar eingeschränkt würde. Darüber hinaus würden zusätzliche Beeinträchtigungen aus einer möglichen Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 352, Flur 98, entstehen.

Von daher wurde von seiten des Anwaltes angeregt, vor dem Beschluss über eine Änderung der Baugrenzen ein Erörterungsgespräch im Hinblick auf das konkrete Vorhaben (Lage, Größe, Höhen, Giebelausrichtung, Abstandsflächen etc.) mit den betroffenen Grundstückseigentümern sowie beteiligten Architekten zu suchen.

Nach Rücksprache mit der Antragstellerin soll der Anregung gefolgt werden.

Vorbehaltlich des Ergebnisses des Gespräches ist von seiten der Verwaltung zu den vorgetragenen Bedenken festzustellen, dass durch die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen in § 6 BauO NW der hier festgelegte Mindestabstand zwischen Gebäuden von 6,00 m bzw. jeweils 3,00 m zur Grundstücksgrenze eine ausreichende Belichtung im Sinne des § 3 (1) BauO NW gewährleistet. Zulässig ist nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine zwingend eingeschossige Bauweise, wobei über Regelungen zur Dachneigung eine Höhenbeschränkung erreicht werden kann. Darüber hinaus besteht bereits nach den derzeitigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorschriften die Möglichkeit zur Errichtung einer Zufahrt sowie in Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen (z.B. Garagen) entlang bzw. an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des betroffenen Grundstückes „Blumenweg 10“.

Die Verwaltung schlägt vorbehaltlich des Ergebnisses des o.g. Gespräches, aus dem sich ggf. weitere Änderungspunkte im Hinblick auf Höhenfestsetzungen ergeben könnten, vor, die geplante 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sternenweg“ der Stadt Lengerich wie in der Anlage beigefügt, als Satzung zu beschließen.

Das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sternenweg“ der Stadt Lengerich in einer Größe von 4.275 qm umfasst die Flurstücke 352, 38, 40., 187 und 39 der Flur 98, Gemarkung Lengerich (siehe Übersichtsplan).

III. Finanzielle Auswirkungen

keine

Abstimmungsergebnis: PU

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl Stimmen			Wie Beschlussvorschlag	Nachstehender Beschluss - siehe Textteil -
		Ja	Nein	Enthaltungen		

Abstimmungsergebnis: HFA

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl Stimmen			Wie Beschlussvorschlag	Nachstehender Beschluss - siehe Textteil -
		Ja	Nein	Enthaltungen		

Abstimmungsergebnis: Rat

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl Stimmen			Wie Beschlussvorschlag	Nachstehender Beschluss - siehe Textteil -
		Ja	Nein	Enthaltungen		
	X	20	9	1	X	

Übersichtsplan:

