61

Stadt Lengerich

Protokollauszug

Beschlussvorlage 28/2007
öffentlich

Bezeichnung der Vorlage (kurze Inhaltsangabe): **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Sternenweg" Satzungsbeschluss**								
Zuständig	Vorlagedatum	Abstimmungsergebnis						
		ein-stimmig	mit Stimmenmehrheit ja	nein	Enth.	Beschluss wie Vorschlag	wie Textteil
61	**11.04.2007**							
Beratungsfolge (Ausschüsse / Rat)	Gremientermin							
Ausschuss für Planung und Umwelt	**26.04.2007**							
Haupt- und Finanzausschuss	**03.05.2007**							
Stadtrat	**10.05.2007**	X				X		

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Lengerich beschließt

über die vorgebrachten Anregungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sternenweg" gemäß der in der Sachdarstellung formulierten Stellungnahme der Verwaltung,

die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sternenweg" gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung

und Begründung

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am 13.02.2007 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung und den Entwurfsbeschluss gefasst. Der Entwurf zur 5. Änderung hat in der Zeit vom 06.03.2007 bis einschließlich 05.04.2007 öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum sind auch die direkt betroffenen Grundstücksanlieger beteiligt worden. Zum Entwurf sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Die Anregungen mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung sind der Anlage zu entnehmen.

Anlass und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Sternenweg" der Stadt Lengerich wurde durch Bekanntmachung vom 17.05.1973 rechtsverbindlich. Hinsichtlich der hier getroffenen Festsetzungen ist dieser zwischenzeitlich in vier Bereichen durch Änderungen überarbeitet worden.

Der Eigentümer der Flurstücke 354, 355, 356, 357, 358, 359, 361 und 362 der Flur 98 möchte die noch unbebauten Grundstücke im Bereich Heckenrosenweg veräußern. Hierzu hat der Eigentümer mit Datum vom 17.11.2006 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt u.a. für den Bereich Baulinien fest, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Fläche eine Freifläche von 10 m erfordern. Diese konkreten Festsetzungen lassen den zukünftigen Bauherren in der Gestaltung wenige Freiräume. Sie entsprechen in großen Teilen nicht mehr der heutigen ortsüblichen Bauweise. Daher soll der Bebauungsplan den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepasst werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

2. Lage und Größe des Planänderungsgebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der Straße „Am Röttgers Busch" und der Straße „Am Feldweg" und umfasst folgende Flurstücke: 134, 169, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363 in der Flur 98 und Flurstück 671 tlw. in der Flur 97.
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,81 ha.

3. Änderungsplanung

Wie oben bereits beschrieben sieht die Änderung eine Verschiebung der nördlichen Baugrenze auf den südlichen Grundstücken sowie die Aufhebung von Baulinien vor.
Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze wird ortsüblich einheitlich festgesetzt und reduziert. Hinsichtlich Garagen und Nebenanlagen besteht im Änderungsbereich mehr Gestaltungsspielraum. Die Dachneigungen und Dachausbauten werden auf das heute ortsübliche Maß erweitert. Um eine zusätzliche Verdichtung gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden, werden die Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass auf den Baugrundstücken nur Einzel- oder Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten errichtet werden können.

4. Angaben zur Erschließung und Versorgung

4.1 Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich wird über die Straßen „Am Röttgers Busch" und „Am Feldweg" erschlossen. Die noch unbebauten Grundstücke werden über den Heckenrosenweg erschlossen. Die festgesetzte Straßenbreite von 9 m wird in Teilbereichen reduziert, da sie vornehmlich die Funktion einer Anliegerstraße übernimmt und mit 6 m ausreichend dimensioniert ist.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die elektrische Energie-, Gas- sowie die zentrale Wasserversorgung sind durch den Anschluss an die bereits vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.
Das Niederschlags- und Schmutzwasser wird wie bisher im rechtsgültigen Bebauungsplan im vorhandenen Mischsystem abgeleitet. Die Müllabfuhr wird durch ein von der Stadt Lengerich beauftragtes privates Entsorgungsunternehmen durchgeführt.
Das Grundstück unterliegt satzungsgemäß dem Anschlusszwang.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Wie oben bereits erläutert, sind die Voraussetzungen für eine vereinfachte Änderung gegeben. Dieses bedingt auch, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist. Die Entbehrlichkeit einer Umweltprüfung ergibt sich, wenn durch die Änderung des Bauleitplans keine Vorhaben neu oder zusätzlich zulässig werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes bedürfen.

Durch die Verschiebung der Baugrenzen werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Damit erfolgt durch die Änderung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

6. Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

7. Altlasten

Für den Änderungsbereich sind Altlasten nicht bekannt.

Die Verwaltung schlägt vor, entsprechend der Sachdarstellung und den Abwägungsvorschlägen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sternenweg“ als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen