

**Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.9,
I. Abschnitt „Schultebeyring“**

September 2002

1. Anlass und Ziel der vereinfachten Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 9, I. Abschnitt „Schultebeyring“ wurde mit Veröffentlichung vom 20.04.1964 rechtskräftig.

Der gesamte bebaute Geltungsbereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Der Änderungsbereich dient derzeit neben dem Wohnen dem Dienstleistungs- und Gaststättengewerbe. Zusätzlich wird das Gebäude „Bahnhofstraße 74“ freiberuflich genutzt. Der Eigentümer dieses Grundstücks hat bei der Stadt Lengerich den Antrag gestellt, das Gebäude vollständig freiberuflich Tätiger zur Verfügung zu stellen. Gemäß § 13 BauNVO ist in einem Allgemeinen Wohngebiet die freiberufliche Tätigkeit nur in Räumen, nicht aber im gesamten Gebäude zulässig. Da die derzeitige Nutzung im Änderungsbereich vom Gebietscharakter eher einem Mischgebiet gleicht, soll der Änderungsbereich als Mischgebiet festgesetzt werden. Diese Festsetzung entspricht der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Lengerich, da in näherer Umgebung die erste Baureihe entlang der Bahnhofstraße als Mischgebiet festgesetzt ist. Vor diesem Hintergrund werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da diese neben dem projektierten Gebiet aus der Gesamtheit der angrenzenden Pläne abzuleiten sind. Durch die Änderung wird der Planungsbereich geringfügig geändert und ist inhaltlich und funktional von so geringer Bedeutung, dass die Änderung in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Der Plan hat in der Zeit vom 29.7.2002 bis einschließlich 30.8.2002 öffentlich ausgelegen.

2. Planungsraum

Das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Schultebeyring“ der Stadt Lengerich in einer Größe von 3.826 qm umfasst die Flurstücke 655, 910 und 463 in der Flur 100, Gemarkung Lengerich.

Das Änderungsgebiet liegt im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 „Schultebeyring“ an der Bahnhofstraße. Westlich wird der Änderungsbereich durch die Schultebeyringstraße begrenzt.

Unmittelbar von der Planung betroffen sind die Grundstücke Bahnhofstraße 70, 72 und 74. Die Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Übersichtskarte zu entnehmen.

Als Planunterlage dient eine Katasterunterlage im Maßstab 1:1000. Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen in und um das Plangebiet dar.

3. Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich stellt das projektierte Gebiet als Wohnbaufläche dar. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB, kann ein Bebauungsplan auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes geändert werden. Da die städtebauliche Entwicklung der Stadt Lengerich durch diese Planungsabsicht nicht gefährdet und räumlich sowie funktional und inhaltlich von geringer Bedeutung ist, wird der Flächennutzungsplan zu gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht geändert.

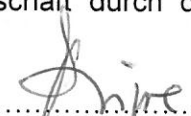
4. Inhalt der Planungsänderung

Wie oben bereits erwähnt, wird der Änderungsbereich als Mischgebiet festgesetzt. Um den Gebietscharakter der gesamten Umgebung zu wahren, werden die sonst einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen.

Andere Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von dieser Änderung unberührt.

Somit sind auch keine zusätzlichen Eingriffe auf Natur und Landschaft durch diese Änderung zu erwarten.

Lengerich, den 1.10.2002


.....
Der Bürgermeister

Hiermit wird bescheinigt, dass die Begründung zusammen mit dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Schulte beyring“, der Stadt Lengerich in der Zeit vom 29.07.2002 bis einschließlich 30.08.2002 öffentlich ausgelegt hat und vom Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 1.10.2002 als Satzung beschlossen wurde.

Lengerich, den 1.10.2002


.....
Der Bürgermeister