

Begründung zur Änderung



Übersicht ohne Maßstab!

Gliederung

1. Erfordernis und Ziel der Planänderung	3
2. Lage und Größe des Planänderungsgebietes	3
3. Planungsrecht / Änderungsverfahren.....	4
4. Änderungsplanung	4

1. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Hinsichtlich der Ausweisung neuer Bauflächen ist unter den Blickwinkeln eines schonenden Umgangs mit Boden als schützenswertes Gut sowie einer optimierten Ausnutzung bestehender Infrastruktur Nachverdichtung ein aktuelles Thema in der Stadtentwicklung / Bauleitplanung. Unter diesem Blickwinkel hat sich die Verwaltung bereits in der Vergangenheit mit Nachverdichtungspotential auf innerstädtischen Flächen beschäftigt und u.a. den Bebauungsplan Nr. 55 „Dürerstraße“ aufgestellt.

Unabhängig hiervon sind im Rahmen der aktuellen Suche nach Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge auch Überlegungen für die Neuerrichtung von Wohngebäuden angestellt worden. Hierzu ist beabsichtigt, zusätzlich zur befristeten Aufstellung von Mobilheimen bzw. Errichtung von Fertighäusern Standorte zu suchen, auf denen größere Wohngebäude dauerhaft errichtet werden können. Mit Blick auf eine sichergestellte Umsetzungsfähigkeit beschränkte sich die angestellte Betrachtung auf Grundstücke, die im Eigentum der Stadt stehen, d.h. über die die Stadt selbst verfügen kann.

Im Rahmen der vorgenannten Standortsuche für die Neuerrichtung von Wohngebäuden ist u.a. auch der Spielplatz an der „Tilsiter Straße“ betrachtet worden. Hierzu ist im Ergebnis festzuhalten, dass mindestens eine teilweise Überplanung / Umnutzung des Spielplatzes möglich ist.

Der betrachtete Spielplatz liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Oppelner Straße“, 1. Änderung und ist dort als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt worden. Entsprechend ist somit festzuhalten, dass in Hinblick auf eine angedachte Reduzierung der Spielplatzfläche zur Ausweisung neuer Bauflächen der Bebauungsplan einer Änderung unterzogen werden muss. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gestalterische Vorgaben für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes über eine separate örtliche Bauvorschrift getroffen worden sind (= nicht Bestandteil des Bebauungsplanes). Inhaltlich sind dies u.a. Vorgaben zu Firstrichtungen, Dachformen und –neigungen. Da die Spielplatzfläche entsprechend ihrer Ausweisung im Bebauungsplan bislang nicht über Baurechte verfügt, ist sie in der örtlichen Bauvorschrift derzeit nicht berücksichtigt. Somit ist die örtliche Bauvorschrift in Bezug auf gestalterische Regelungen für diese Fläche im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Oppelner Straße“ zu überarbeiten.

Zusätzlich hat sich gezeigt, dass eine bestehende textliche Regelung der Gestaltungssatzung hinsichtlich der zulässigen Drenpelhöhen inhaltlich überarbeitet werden muss, da der dort formulierte Bezug zur Ermittlung der zulässigen Drenpelhöhe nicht eindeutig ist. Entsprechend ergibt sich somit die Notwendigkeit, diese örtliche Bauvorschrift nicht nur für den Teilbereich der Spielplatzfläche sondern für ihren gesamten Geltungsbereich zu überarbeiten.

2. Lage und Größe des Planänderungsgebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Oppelner Straße“ mit einer Größe von ca. 5,9 ha befindet sich im südlichen innerstädtischen Bereich und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Lengerich:

Flur 104:

37, 38, 40, 44 – 49, 118, 122, 134, 138, 184, 185, 260, 261, 300, 301, 487, 533, 539
-542, 547, 548, 570 - 572, 625, 631 – 636, 639, 652, 666 – 668, 671, 673, 677 –
685, 687, 691, 692, 694, 695, 699, 700, 725, 726, 729 – 731, 764, 765, 778 – 781,
783, 784, 797 – 800, 828 – 840, 850 – 852, 855, 858, 862, 869, 870, 873 – 888, 919
- 922.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 wird wie folgt umschrieben:

- Im **Norden** durch die südliche Grenze der „Wiesenstraße“.
- Im **Osten** durch die westliche Grenze der „Rahestraße“, von der Einmündung der „Wiesenstraße“ bis zur Einmündung der „Hans-Sachs-Straße“.
- Im **Süden** durch die nördliche Grenze der „Hans-Sachs-Straße“.
- Im **Westen** durch die östliche Grenze der „Ringeler Straße“, von der Einmündung der „Wiesenstraße“ bis zur Einmündung der „Hans-Sachs-Straße“.

Der Geltungsbereich der Änderung ist im Gestaltungsplan als Teil der Örtlichen Bauvorschrift durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnet.

3. Planungsrecht / Änderungsverfahren

Bei der zu ändernden Gestaltungssatzung handelt es sich um eine separate (isolierte) örtliche Bauvorschrift nach § 86 BauO NRW (sie ist somit kein Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 10).

Hinsichtlich der erforderlichen Verfahren zur Aufstellung oder Änderung solcher Satzungen ist festzuhalten, dass diese isolierten Satzungen ohne vorlaufende Verfahrensschritte unmittelbar vom Rat beschlossen und anschließend bekannt gemacht werden können. Da die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschrift für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 steht, erfolgt hier, trotz fehlendem Erfordernis, zusätzlich eine Auslegung der Änderung parallel zur Bebauungsplanänderung, damit alle im Rahmen der Bebauungsplanänderung relevanten zukünftigen Planungsinhalte gegenüber den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange im Sinne einer möglichst transparenten Planung dargestellt werden.

4. Änderungsplanung

Wie bereits unter Pkt. 1 und Pkt. 3 dieser Begründung dargestellt, sind die gestalterischen Vorgaben für den Bebauungsplan Nr. 10 „Oppelner Straße“ über eine separate örtliche Bauvorschrift getroffen worden (= nicht Bestandteil des Bebauungsplanes). Inhaltlich sind dies u.a. Vorgaben zu Gebäudeausrichtung, Firstrichtung, Dachform und –neigung.

Da die Spielplatzfläche entsprechend ihrer Ausweisung im Bebauungsplan bislang nicht über Baurechte verfügt, ist sie in der örtlichen Bauvorschrift derzeit nicht berücksichtigt. Somit ist die örtliche Bauvorschrift in Bezug auf gestalterische Regelungen für diese Fläche im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Oppelner Straße“ überarbeitet worden.

Für den nunmehr als WA-Fläche ausgewiesenen ehemaligen Spielplatzbereich im Bereich des Wendehammers der „Tilsiter Straße“ wird entsprechend den Festsetzungen für die westlich direkt angrenzende Mischgebietsfläche mit ebenfalls zweigeschossiger Bebauung Satteldach mit einer Dachneigung von 30° vorgegeben.

Von der Festsetzung einer Hauptfirstrichtung wird abgesehen, jedoch wird die Ausrichtung des Baukörpers zur „Tilsiter Straße“ vorgegeben.

Im Rahmen der Vorbereitung dieser 2. Änderung der örtlichen Bauvorschrift hat sich zusätzlich gezeigt, dass eine bestehende textliche Regelung der Gestaltungssatzung hinsichtlich der zulässigen Drempehöhen inhaltlich überarbeitet werden muss.

Die Gestaltungssatzung formuliert die Zulässigkeit der möglichen Drempehöhen in Abhängigkeit von der geplanten Geschossigkeit. Hierbei wird in ein- oder mehrgeschossige Bauungen unterschieden. Den hierbei maßgeblichen Bezugspunkt gibt die bestehende Satzung mit Oberkante fertiger Fußboden oberstes Vollgeschoss an. Gemeint war aber ein Bezug zu Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss, da ansonsten in der Umsetzung keine rein zweigeschossigen Gebäude möglich wären (das zweite Vollgeschoss als oberstes Vollgeschoss wäre dann nur im ausgebauten Dachgeschoss mit Drempe gem. Text zulässig), und eingeschossige Gebäude nur als Nurdachhäuser zulässig wären (erste Vollgeschoss nur mit Drempe gem. Text zulässig). Da bedingt durch die nunmehr geplante teilweise bauliche Nutzung des bisherigen Spielplatzes eine Änderung der örtlichen Bauvorschrift erforderlich wird, kann in diesem Zusammenhang diese Fehldefinition mit geändert werden. Entsprechend ergibt sich somit hieraus die Notwendigkeit, diese örtliche Bauvorschrift nicht nur für den Teilbereich der Spielplatzfläche sondern für ihren gesamten Geltungsbereich zu überarbeiten.

Lengerich, den

(Möhrke)
Bürgermeister