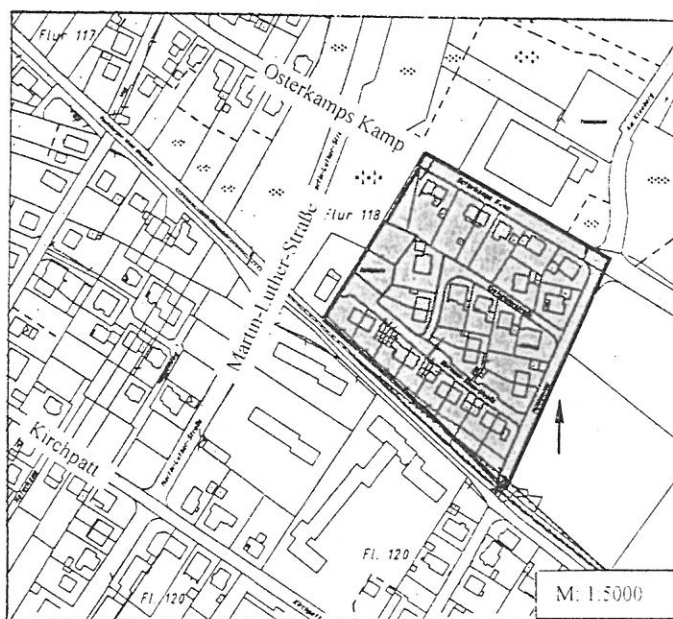




Begründung

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11;I.Abschnitt „Osterkamps Kamp“ der Stadt Lengerich



Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, I. Abschnitt "Osterkamps Kamp"
der Stadt Lengerich

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 11, I. Abschnitt „Osterkamps Kamp“ der Stadt Lengerich wurde am 12.10.1967 rechtsverbindlich und setzt in seinem Geltungsbereich u.a. Flächen als Allgemeine und Reine Wohngebiete mit der Möglichkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie großzügigen Gartenbereichen fest.

Im Rahmen einer ersten Änderung im vereinfachten Verfahren wurden für Teilbereiche des Bebauungsplangebietes die bestehenden Ausweisungen hinsichtlich der möglichen Überbaubarkeit bereits mit Rechtskraft vom 27.03.1976 geändert.

Seitens Eigentümer an der „Hermann – Simon - Straße“ ist der Antrag gestellt worden, die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend zu ändern, dass zünftig auf den festgesetzten Grünflächen eine zusätzliche Bebauung erfolgen kann.

Im Vorfeld wurden für die hinteren Grundstücksflächen im Bereich der Grundstücke „Osterkamps Kamp 7 – 13“ zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten angefragt. Von Seiten der Verwaltung wurde hier auf die fehlenden ausgewiesenen überbaubaren Flächen hingewiesen.

Daher erfolgt die Bebauungsplanänderung insbesondere im Hinblick Erweiterung der überbaubaren Flächen.

2. Lage und Größe des Planänderungsgebietes

Das Plangebiet liegt in der Flur 118 und wird nordöstlich begrenzt durch den Osterkamps-Kamp, südöstlich durch den Mühlenweg, südwestlich durch die Teutoburger Wald-Eisenbahn und nordwestlich durch das Flurstück 17 und das Flurstück 153, eine Waldfläche, die an die Martin-Luther-Straße grenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha.

3. Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus der o.g. Beschreibung.

Die Art der Nutzung wird einheitlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass diese den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland und dem Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich von 25.04.1992 entspricht.

Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung treten die bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11, I. Abschnitt, „Osterkamps Kamp“ der Stadt Lengerich für diesen Teilbereich außer Kraft.

4. Änderungsplanung

Als Grundlage für die Bebauungsplanänderung dient der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan, d.h. die Bewohner des Plangebietes sollen durch die Änderung in ihren

planungsrechtlichen Möglichkeiten nicht beschnitten werden, sondern zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten erhalten.

Die Änderungsplanung bezieht sich hauptsächlich auf Vergrößerung der Baugrenzen, da derzeit weitgehend Gebäudegrenzen gleichzeitig Baugrenzen sind und eine Erweiterung einzelner Gebäude kaum möglich ist. Durch Ausdehnung der Baugrenzen wird dem städtebaulichen Grundsatz Innenverdichtung vor Außenverdichtung Rechnung getragen. Aus diesem Grund wird einheitlich für das gesamte Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Erweiterungen der Baugrenzen werden in folgenden Bereichen vollzogen:

Einheitlich wird den Bewohnern der Straße „Osterkamps Kamp“ eine zusätzlich Bebauung im hinteren Bereich der Grundstücke ermöglicht. Um keine Hausblockbebauung zu ermöglichen, werden als Zäsur zwei Baufelder festgesetzt, ein Bauteppich, der auf die Straße „Osterkamps Kamp“ ausgerichtet ist und ein Bauteppich, der sich an die Erschließung „Kretschmerstraße“ orientiert. Im Inneren des Plangebietes werden die Baufelder sowohl zur Erschließungsstraße als auch in die Innenbereiche erweitert. Entlang der TWE erfolgt die Erweiterung der Bauteppiche in den südlichen Bereich hinein. Um auch hier eine Blockbebauung zu verhindern, werden die überbaubaren Flächen unterbrochen. Insgesamt wird kein Reines Wohngebiet festgesetzt, sondern nur ein Allgemeines Wohngebiet. Somit ist gewährleistet, dass neben nicht störenden Handwerksbetrieben, auch Räume für freie Berufe zugelassen werden können ohne gesunde Wohnverhältnisse zu gefährden. Festsetzungen wie Einzel- oder Doppelhäuser, Dachneigungen und Geschossigkeit werden aufgrund der bereits prägenden Wirkung aus den bestehenden Festsetzungen übernommen. Gleiches gilt auch für den festgesetzten Spielplatz mit Zuwegung. Diese Grünfläche mit einer Größe von ca. 970 m² bleibt erhalten, da der 300 m entfernte Spielplatz am Roggenweg für das gesamte Gebiet nicht ausreichend dimensioniert ist.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

5.1 Verkehrerschließung

Das Gebiet wird über die Straße „Osterkamps Kamp“ erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über den Mühlenweg, der die Kretschmerstraße und Hermann-Simon-Straße erschließt. Alle Erschließungsstraßen befinden sich im ausgebauten Zustand und sind für das Gebiet ausreichend dimensioniert.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die elektrische Energie-, Gas- sowie die zentrale Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die bereits vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Das Niederschlags- und Schmutzwasser wurde im Plangebiet bisher im Mischsystem abgeleitet. Das alle umgebenden Stadtgebiete mit einem Mischsystem erschlossen sind, werden auch mögliche Erweiterungen in den Bestand integriert und ebenfalls als Mischsystem ausgebaut.

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

Sämtliche Grundstücke unterliegen satzungsgemäß dem Anschlusszwang.

6. Eingriffsregelung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtrandbereich am Hangfuß des Teutoburger Waldes. Naturräumlich gehört es somit zum „Osnabrücker Osning“.

Während nördlich und östlich kleinere Waldparzellen, Feldgehölze, Grünland und Äcker sowie die Parkanlage der Westfälischen Kliniken zu dem strukturreichen Kalkhöhenrücken des Teutoburger Waldes überleiten, befinden sich südlich und westlich lockere Wohnbebauung mit einem naturnah umgestalteten Schulgelände.

Unmittelbar westlich grenzt ein Feldgehölz mit standortgerechtem Bestand vorwiegend aus Rotbuchen, Hainbuchen und Stieleichen an. Der Spielplatz des Plangebietes wird von diesem Wäldchen umrahmt. Teilweise reicht der alte Baumbestand hier in den Platz hinein. Das sonstige Plangebiet besteht aus Wohnbebauung mit teilweise größeren, intensiv genutzten Haus- bzw. Nutzgärten.

Ökologische Bestandsaufnahme

Im Rahmen der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen überbaubare Flächen erweitert werden, um zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die von einer Überplanung mit Wohnbebauung betroffenen Flächen werden intensiv als Hausgärten genutzt. Hier dominieren Scherrasenflächen und Schnitthecken. Teilweise wurden Gartenbereiche als Nutzgärten angelegt. Kleinere Obstgehölze und einige wenige größere Nadelgehölze stellen den Baumbestand. Seltene oder gefährdete Pflanzenarten sind nicht anzutreffen. Auf Grund der intensiven Gartennutzung wird überwiegend eine geringe ökologische Wertigkeit angenommen.

Der zusätzlichen Überbaubarkeit wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 zuzüglich 50% für Nebenanlagen auf einer Fläche von ca. 1,325 ha (allgemeines Wohngebiet ohne Verkehrsfläche und Spielplatz) zu Grunde gelegt. Ein kleinerer aus dieser Betrachtung ausgenommener Teilbereich des Bebauungsplanes wurde bereits in 1976 mit der Erhöhung auf eine Grundflächenzahl von 0,4 geändert.

Die maximal mögliche Versiegelung steigt hiermit um etwa 30% auf eine Fläche von 0,7952 ha an. Als unversiegelte Gartenfläche stehen nunmehr 0,5301 ha zur Verfügung.

Ausgleichsmaßnahmen

Als Folge des Eingriffs ist mit dem Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie mit einer Versiegelung des Bodens, einem Verlust der Bodenfunktionen und einem erhöhten Abfluss des Niederschlagswassers zu rechnen.

Der Ausgleich zu dem Verlust von Lebensräumen soll von den Verursachern auf dem künftigen Gartengelände durchgeführt werden. Die verbleibenden Gartenflächen lassen es zu, dass je 100 m² zusätzlich versiegelter Grundstücksfläche wahlweise ein kleinkroniger heimischer Laubbaum oder fünf heimische Sträucher z. B. als Mischhecke gepflanzt werden.

Als Laubbaumarten können beispielsweise Obstgehölze, Vogelkirsche, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Kugelahorn, Rotdorn, Speierling, Kreuzdorn, Holzapfel, Wildbirne, Ilex und Eibe für Pflanzungen Verwendung finden. Sonstige Nadelgehölze sind von dem Pflanzgebot ausgenommen.

Als Auswahl für heimische Sträucher werden Hundsrose, Apfelrose, Schlehe, Weißdorn, Roter Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Kornelkirsche, Hasel, Johannisbeere, Pfaffenhütchen und Schwarzer Holunder vorgeschlagen.

Eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung soll nicht durchgeführt werden.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Entsprechende Hinweise zum Umgang bei möglichen Funden von Bodendenkmälern im Zuge von Bau- und Erdarbeiten sind im Planentwurf dargestellt.

8. Altlasten

Für den Änderungsbereich sind Altlasten nicht bekannt.

Lengerich, den

Der Bürgermeister



Hiermit wird bescheinigt, dass die Begründung zusammen mit dem Entwurf der 2. Änderung des des Bebauungsplanes Nr. 11, I. Abschnitt „Osterkamps Kamp“ der Stadt Lengerich in der Zeit vom 11.05.2004 bis 11.06.2004 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 20.07.2004 beschlossen wurde.

Lengerich, den

Der Bürgermeister

