

Gliederung

1. Erfordernis und Ziel der Planänderung	3
2. Lage und Größe des Planänderungsgebietes	3
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Flächennutzungsplan	4
3.2 Bestehendes Planungsrecht	4
4. Änderungsplanung / Teilaufhebung	4
5. Änderungsverfahren	5

1. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Für den durch Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich ist festzustellen, dass bezogen auf den Fußgängerzonenverlauf ab dem „Rathausplatz“ in Richtung „Wapakonetaplatz“ vermehrt Leerstände zu verzeichnen sind. Insbesondere für den Bereich der hinteren „Bahnhofstraße“ (ab „Seilergasse“ in Richtung „Wapakonetaplatz“) ist zunehmender Handlungsbedarf in Hinblick auf Kundenfrequentierung und Geschäftsbesatz erkennbar.

Um diesem zuvor dargestellten Negativtrend entgegenzuwirken, ist strukturell vorgesehen, Kundenbewegungen aus dem funktionierenden Fußgängerzonenbereich „Bodelschwinghplatz“ - „Kirchplatz“ in den Bereich der hinteren „Bahnhofstraße“ umzulenken. Hierzu ist beabsichtigt, an gezielt gesetzten Punkten entlang der Fußgängerzone zukünftig großflächige, attraktive Ankernutzungen anzusiedeln, die die insgesamt innerstädtische Angebotspalette ergänzen sollen.

Ein anvisierter Standort für eine solche Entwicklung ist der Eckbereich westlich der Einmündung „Bahnhofstraße“ / „Zur alten Gießerei“.

Diese direkt an die Fußgängerzone angrenzende Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bahnhofstraße“. In Hinblick auf die zuvor dargestellten Planungsabsichten ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die derzeit in diesem Bereich festgesetzten Bauflächen nicht ausreichen, um dort eine anvisierte Ankernutzung umsetzen zu können. Aus diesem Grund soll die südlich angrenzende Fläche, die direkt an der „Raiffeisenstraße“ endet und derzeit vom Bebauungsplan Nr. 18 erfasst ist, als Ergänzung an den Bebauungsplan Nr. 19 angefügt werden, um hier eine durchgehend bebaubare Fläche auszuweisen. Die Ausweisung dieser Bauflächen soll als Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 und nicht als Änderung der Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 18 erfolgen, weil insgesamt der Plan „Bahnhofstraße“ die Bebauung und Ausgestaltung der Nutzungen entlang der östlichen Fußgängerzone regelt.

Hinsichtlich der Umsetzung des Planungszieles ist es formell neben dem Verfahren zur Änderung (hier Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 19 erforderlich, den betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 aufzuheben.

2. Lage und Größe des Planänderungsgebietes

Der Geltungsbereich der 5. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ mit einer Größe von ca. 0,12 ha befindet sich im zentralen innerstädtischen Bereich Lengerichs und ist Teilbereich des durch Einzelhandelskonzeptes definierten „Zentralen Versorgungsbereiches“.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Lengerich,

Flur 100:

792, 797, 863, 864, 926, 1076 tlw..

Der Aufhebungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im **Norden** durch die nördliche Grenze der Flurstücke 797, 792 und 926.

- Im **Osten** durch die ausgebaute westliche Grenze der Straße „Zur alten Gießerei“, vom Ende des Flurstücks 45 (= Höhe Abschluss Bebauung „Bahnhofstraße 12“) bis zur Einmündung der „Raiffeisenstraße“.
- Im **Süden** durch die nördliche Grenze der „Raiffeisenstraße“, von der Einmündung der Straße „Zur alten Gießerei“ bis zum westlichen Ende des Flurstücks 863.
- Im **Westen** durch die westliche Grenze der Flurstücke 863, 864 und 797.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ ist im Plan durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Aufhebungsbereich, der den Bebauungsplan Nr. 19 ergänzen soll, liegt zurzeit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“.

Dort ist diese Fläche als „Kerngebiet“ (MK) mit einem überbaubaren Feld, gefasst von Baugrenzen und Baulinien, ausgewiesen. Die Positionierung des Baufeldes erlaubt keine durchgehende Bebauung, ausgehend von der Bebauung an der Fußgängerzone aus dem direkt angrenzenden Bebauungsplan Nr. 19. Für die Fläche, die nicht vom Baufeld erfasst ist, ist hier durch die Darstellung „Fläche für Nebenanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ die mögliche Nutzung festgesetzt. Eine derzeit vorhandene Trafostation ist im nördlichen Grundstücksbereich als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ erfasst.

4. Änderungsplanung / Teilaufhebung

In Bezug auf die unter Pkt. 1 dargestellte Zielsetzung der Attraktivierung des Bereiches der hinteren „Bahnhofstraße“ durch Ansiedlung von Ankernutzungen an gezielt gesetzten Punkten im Verlauf der Fußgängerzone ergibt sich die Notwendigkeit, zur Arrondierung der durch Bebauungsplan Nr. 19 „Bahnhofstraße“ vorgegebenen Baurechte, Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Gempt“ als zusätzliche Bauflächen im Rahmen einer Änderung (hier Ergänzung) des Bebauungsplanes 19 auszuweisen. Um diese Ergänzung durchführen zu können, müssen die betreffenden Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 im Rahmen einer Teilaufhebung herausgenommen werden.

Ziel der Teilaufhebung ist es, die dort durch die derzeitigen Festsetzungen vorgegebene eigenständige Bebauung mit Ausrichtung zur Straße „Zur alten Gießerei“ durch Vergrößerung des Bauteppichs mit Änderung der zulässigen Geschossigkeiten in Richtung „Bahnhofstraße“ zukünftig der insgesamt Bebauung im Fußgängerzonenbereich und dem dortigen Bebauungsplan Nr. 19 zuzuordnen, um hier potentiellen Bauherren / Investoren die Möglichkeit zu geben, großflächige Nutzungen mit zeitgemäßen Verkaufsflächenzahlen umsetzen zu können.

Mit Durchführung der Teilaufhebung und der 3. Änderung im Parallelverfahren ist seitens der Gemeinde abschließend geregelt, welches Planungsrecht zukünftig an die Stelle des aufgehobenen Plans tritt. Um auch sicherzustellen, dass im Ablauf des Verfahrens zukünftig nicht eine Aufhebung ohne Satzungsbeschluss der 3. Änderung erfolgt, ist es vorgesehen, die Satzungsbeschlüsse in einem Sitzungsdurchgang mit einer Sitzungsvorlage von Rat der Stadt Lengerich beschließen zu lassen.

5. Änderungsverfahren

Das Änderungsverfahren wird auf Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt.

Die Anwendung dieses Paragraphen erfolgt unter der Sichtweise, dass entgegen der im Parallelverfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bahnhofstraße“ die Aufhebung eines Bebauungsplanes, der zuvor im umfassenden Verfahren aufgestellt worden ist, nicht nach § 13 a BauGB möglich ist.

„Die Aufhebung von BPlänen wird in § 13 a Abs. 4 – anders als in § 1 Abs. 8 – nicht erwähnt. Es wird auch keine spezielle Regelung wie in § 12 Abs. 6 Satz 3 getroffen. Da § 13 a Abs. 4 gegenüber § 1 Abs. 8 Spezialvorschrift ist, ist eine Aufhebung im beschleunigten Verfahren ausgeschlossen Dies gilt jedenfalls für BPläne allgemeiner Art, die früher einmal im umfassenden Verfahren aufgestellt worden sind.

Bei einem BPlan der Innenentwicklung i.S.v. § 13 a ist eine Aufhebung im beschleunigten Verfahren dagegen vorstellbar, ..., wenn hierbei das gleiche Verfahren wie beim Erlass Anwendung findet.“

Quelle: Brügelmann, Kommentar zum Baugesetzbuch, Band 2;
65. Lieferung, Februar 2008;
Verlag W. Kohlhammer;
§ 13 a Rdnr. 26;

Allgemein hat sich eine planende Gemeinde im Rahmen der Durchführung einer (Teil-) Aufhebung Gedanken über das zukünftige Planungsrecht zu machen, das nach Durchführung im Bereich der Aufhebung gelten soll. Entsprechend ist hier von Seiten der Stadt Lengerich kein isoliertes Verfahren gewählt worden, sondern die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ erfolgt im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bahnhofstraße“.

Für eine Durchführung eines Verfahrens gem. 13 BauGB gilt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Hierbei ist nicht das Maß der Änderung der Rechte der durch das Verfahren Betroffenen oder einzelner Grundstücke entscheidend, sondern maßgeblich ist das Verhältnis der Veränderung zur Gesamtplanung.

„... kommt es EG-rechtlich darauf an, ob die Änderung ... „geringfügig“ ist.

Das EAG Bau / BauGB 2004 setzt diese Anforderung in der Weise um, dass die Grundzüge der Planung nicht „berührt“ werden dürfen. Durch die Wahl des Begriffes „berühren“ hat der Gesetzgeber für die Anwendungsfälle des § 13 Abs. 1 Alt. 1 deutlich gemacht, dass nur Änderungen und Ergänzungen von untergeordnetem Gewicht in einem vereinfachten Verfahren möglich sein sollen Die Änderung oder Ergänzung der Planung darf daher minimale Abweichungen ... erfassen

Maßgebend für die Beurteilung des „Berührtseins“ bzw. der Geringfügigkeit ist der Vergleich der Änderung oder Ergänzung zur Gesamtheit der bisherigen Darstellungen bzw. Festsetzungen. ...

Nicht entscheidend ist, ob die Änderung oder Ergänzung für die betroffenen Grundstücke oder die Rechte der Betroffenen von erheblicher oder unerheblicher Bedeutung ist Maßgebend ist das Verhältnis der Änderungen oder Ergänzungen zur Gesamtplanung. ..“

Quelle: Brügelmann, Kommentar zum Baugesetzbuch, Band 2;
61. Lieferung, September 2006;
Verlag W. Kohlhammer;
§ 13 RdNr. 41 - 44;

Hierzu kann darauf hingewiesen werden, dass der Änderungsbereich (hier Aufhebungsbereich) mit einer Größe von ca. 0,12 ha im Verhältnis zur Gesamtgröße des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ von ca. 7 ha sicherlich als untergeordnet zu bezeichnen ist.

Auch sind die dort bislang festgesetzten planerischen Inhalte nicht von so wesentlichem Gewicht, als dass durch das Herauslösen dieser Teilfläche aus dem Geltungsbereich wesentlich in das planerische Gesamtbild der Ausgangsplanung eingegriffen wird. Zwar zeigen die festgesetzten Baulinien hier, dass gestalterisch in Bezug auf den Straßenzug „Zur alten Gießerei“ (ehemals Nord-Süd-Achse) die Blickbeziehung aus der Fußgängerzone zur Gempt-Halle baulich definiert werden soll, jedoch würde eine Aufgabe dieses Inhaltes in Form einer maximalen Nichtbebauung des Änderungsbereiches nicht dazu führen, dass in die Blickachse eingegriffen wird. Ein Zubauen des Blickbezuges ist durch die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (und auch deren Absicherung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19) nicht möglich.

Gem. dem Vorstehenden sind aus Sicht der Stadt Lengerich die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Durch die Änderung werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Lengerich, den

(Möhrke)
Bürgermeister